

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 450/2026/DS-PT  
Ngày: 03/7/2026  
Về việc Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Lệ Kiều

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phái, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/6/2026 và 03/7/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 180/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2026/QĐ-PT ngày 08/5/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Xuân N, sinh năm: 1987. (vắng mặt)

Căn cước công dân: 095187009815, cấp ngày: 10/8/2021.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trương Trí M, sinh năm: 1993. (có mặt)

Căn cước công dân: 096093005740, cấp ngày: 11/8/2021.

Địa chỉ: Khóm I, phường T, tỉnh Cà Mau. (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 11 năm 2025).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Dương Phúc N1, sinh năm: 1991. (có mặt)

Căn cước công dân: 095091010800, cấp ngày: 05/11/2022.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, Thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng

05 năm 2025).

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị L, sinh ngày: 01/02/1966. (vắng mặt)

Căn cước công dân: 095166003473, cấp ngày: 14/8/2021.

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Phạm Văn M1, sinh ngày: 25/01/1991. Căn cước công dân: 086091004883, cấp ngày: 11/10/2022. (có mặt)

Địa chỉ: 3 Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 07 năm 2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị Ngô Thị N2, sinh năm 1988. Căn cước công dân: 095188002012, cấp ngày: 26/7/2022. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền chị N2*: Anh Nguyễn Võ Quốc H, sinh năm: 1999. Căn cước công dân: 060099009126, cấp ngày: 03/05/2024. (có mặt)

Địa chỉ: 2 khu phố B, phường H, Thành Phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 11 năm 2025).

Do có kháng cáo của nguyên đơn: bà Nguyễn Xuân N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N là anh Dương Phúc N1 trình bày:*

Ngày 15/02/2025 chị Nguyễn Xuân N ký “*Hợp đồng đặt cọc*” với bà Huỳnh Thị L, số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng để bảo đảm việc bà L chuyển nhượng 03 thửa đất (thửa số 73, tờ bản đồ số 19 diện tích 300m<sup>2</sup>; thửa số 48, tờ bản đồ 19, diện tích 1.640,1m<sup>2</sup> và thửa số 303 tờ bản đồ 04 diện tích 21.968,4m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp L, xã Đ, tỉnh Cà Mau cho chị N. Thời hạn cọc là 10 ngày kể từ ngày 15/02/2025. Trong thời hạn này, bà L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N, chị N có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền còn lại (350.000.000 đồng vì giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng) cho bà L sau khi bà L hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

Chị đã chuyển tiền cọc cho bà L thông qua việc chuyển khoản cho con gái bà L là chị N2. Trong nội dung chuyển khoản chị có ghi “*Nguyễn Xuân N chuyển tiền cọc đất Huỳnh Thị L*”.

Khi ký hợp đồng với chị N bà L cho biết 10 ngày sau bà sẽ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà đồng thời cung cấp cho chị N trích lục bản đồ địa chính của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, đến ngày 25/02/2025, chị N đã liên hệ bà L để yêu cầu bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L chỉ hứa mà không thực hiện. Nay yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà L trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, chị N có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện nội dung yêu cầu bà L phải trả cho chị số tiền 450.000.000 đồng. Trong đó tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền bồi thường cọc là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà L trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng. Không thống nhất việc chị N2 tự nguyện trả lại số tiền 150.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N là ông Trương Trí M trình bày bổ sung:*

Tại phiên tòa anh xác định chị N làm nghề môi giới kinh doanh nhà đất, nên “*Hợp đồng cọc đất*” là do chị soạn sẵn. Nội dung hợp đồng quy định thời hạn hai bên làm thủ tục chuyển nhượng là 10 ngày từ 15/02/2025 đến 25/02/2025 là do bị nhầm khi soạn thảo vì theo mẫu thì sẽ có sẵn thời hạn từ ngày nào đến ngày nào. Ngoài ra, anh còn cung cấp bổ sung bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của công chứng viên đề ngày 08 tháng 10 năm 2024 giữa bà Huỳnh Thị L và bà Trịnh Hải Y. Trong hợp đồng có chữ viết “*Lệ*”, “*Huỳnh Thị L*”, “*đã đọc và đồng ý*”.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị L là anh Phạm Văn M1 trình bày:*

Bà L và chị N2 có mối quan hệ là mẹ con. Do đang cần một khoản tiền để lo cho hai người con trai nên khi chị N2 nói đã vay được số tiền 150.000.000 đồng và cần bà ký bảo đảm họ mới cho vay, bà đã đồng ý do đó có ký vào hợp đồng do chị N soạn sẵn. Bà là người ký, chị N2 là người đọc, thỏa thuận hợp đồng và nhận tiền với chị N. Khi ký bà chỉ viết tên “*Lệ*” mà không viết rõ cả họ và tên đệm vì tuổi đã cao, mắt yếu không còn đọc rõ chữ. Thời điểm ký, có mặt bà, chị N2 và người cho vay là chị N, ngoài ra không còn ai khác, ký tại nhà của bà. Sau khi ký xong, chị N2 là người nhận tiền và giữ hợp đồng, bà không nhận hay quản lý gì. Sau này khi chị N yêu cầu bà thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bà mới biết được bà đã ký bảo đảm để chuyển nhượng đất. Bà có liên lạc với chị N2 để hỏi lý do vì lúc này chị N2 đi làm không có nhà, sau đó chị N2 có liên lạc và thỏa thuận với chị N nhưng không thành.

Bà không cung cấp thông tin về thửa đất sẽ được đứng tên và Trích lục bản đồ địa chính đề ngày 30/12/2024 cho chị N. Nay bà không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký vì thời điểm ký hợp đồng, bà chưa phải là chủ sở hữu tài sản chuyển nhượng cũng như mục đích ký hợp đồng là để đảm bảo khoản vay cho chị N2.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị N2 là anh Nguyễn Võ Quốc H trình bày:*

Chị N2 là con gái ruột của bà L. Do cần tiền lo cho các em đi xuất khẩu lao động nên chị có thỏa thuận miệng với chị N để vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 ngày, lãi suất 10 ngày là 50.000.000 đồng. Chị N đồng ý cho chị vay tiền với điều kiện bà L phải là người ký bảo đảm, do đó chị đã nói với bà L yêu cầu

của chị N và được bà L đồng ý. Chị N có hỏi chị về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và chị có thông tin cho chị N biết là bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất còn đứng tên ông P, hiện ông P đã chết nên đang làm thủ tục chuyển tên thừa kế và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do cơ quan chuyên môn quản lý. Khi bà L ký hợp đồng, chị cũng có mặt và nhận số tiền 150.000.000 đồng. Mặc dù khi thỏa thuận với chị N là vay tiền nhưng khi chị N soạn hợp đồng đặt cọc để bà L ký tên và tin nhắn nhận tiền có nội dung “*Nguyễn Xuân N chuyển tiền cọc đất Huỳnh Thị L*” nhưng chị không có ý kiến phản đối hay nói cho bà L biết vì lúc này chị đang cần tiền.

Khi chị N yêu cầu bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chị có đến gặp chị N thỏa thuận trả lại số tiền vay cùng lãi suất thỏa thuận nhưng chị N không đồng ý. Nay chị đồng ý trả lại số tiền đã nhận cùng lãi suất theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N: Buộc bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Xuân N số tiền gốc đã nhận là 150.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N về việc: Buộc bà Huỳnh Thị L phải chịu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/02/2025 giữa chị Nguyễn Xuân N và bà Huỳnh Thị L vô hiệu do bị nhầm lẫn.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với chị Nguyễn Xuân N: Chị N phải chịu 7.500.000 đồng án phí đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006843 ngày 22/5/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

- Đối với bà Huỳnh Thị L: Bà L phải chịu 7.500.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả 150.000.000 đồng, không phải chịu án phí cho yêu cầu phản tố do được Tòa án chấp nhận. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà L đã nộp theo lệnh thanh toán số 2620310302618515 ngày 05/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Bà L còn phải nộp án phí số tiền 7.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/4/2026, nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Phúc N1 tranh luận:* Yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, theo nội dung đơn phản tố ngày 17/11/2025 của bà L, biên bản lấy lời khai của ông M1 đều thừa nhận chữ ký trong

hợp đồng đặt cọc là của bà L. Khi ký kết hợp đồng thì bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, khi ký kết thì có sự chứng kiến của bà N2 là con gái ruột của bà L. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà L trả tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ. Sau ngày 25/5/2025 thì bà L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Như vậy, bà L đã đủ điều kiện để thực hiện theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết nhưng bà L không thực hiện là vi phạm hợp đồng. Bà L cho rằng đây là hợp đồng cho vay là không có căn cứ. Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Trí M tranh luận:* Đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng bà L không có năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là không đúng. Vì tại thời điểm này bà L đang thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bà L không có đủ năng lực hành vi dân sự thì không thể thực hiện được thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn M1 tranh luận:* Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà L không biết đây là hợp đồng đặt cọc, trước khi ký kết hợp đồng bà L không được giải thích, tại thời điểm ký hợp đồng thì tài sản đang được sự quản lý của cơ quan nhà nước và bà L không được quyền ký bất kỳ hợp đồng gì hết vấn đề này bà N biết nhưng vẫn cho bà L ký hợp đồng. Chị N là người môi giới chuyên nghiệp nhưng đã có sơ suất nghiêm trọng trong hợp đồng là không ghi rõ cụ thể thửa đất, tờ bản đồ, bà N không yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai trích lục bản đồ của ba thửa đất này. Nội dung chuyển tiền đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc giữa chị N và chị N2 không thể hiện rõ nội dung chuyển tiền là của thửa đất nào.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Võ Quốc H tranh luận:* không tranh luận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

- *Về thủ tục tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo chị Nguyễn Xuân N, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Về án phí dân sự phúc thẩm chị Nguyễn Xuân N không phải chịu theo quy định. Bà Huỳnh Thị L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 15.000.000 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Trí M, ông Dương Phúc N1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn M1, người đại diện theo ủy quyền chị N2 là anh Nguyễn Võ Quốc H, có mặt.

[1.2] Về nội dung và hình thức của đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Xuân N yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Xuân N và bà Huỳnh Thị L có nội dung và hình thức đúng theo quy định tại các Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 15/02/2025 chị Nguyễn Xuân N đã chuyển vào tài khoản của chị Ngô Thị N2 số tiền 150.000.000 đồng với nội dung “*NGUYỄN XUÂN N chuyển tiền cọc đất HUỲNH THỊ LỆ*”; bà L và chị N2 không có ý kiến gì đối với nội dung chuyển tiền, như vậy có cơ sở để xác định số tiền 150.000.000 đồng chị N chuyển vào tài khoản của chị N2 là tiền cọc chuyển nhượng đất. Bà L, chị N2 cho rằng việc bà L ký hợp đồng đặt cọc là nhằm mục đích bảo lãnh cho khoản tiền vay của chị N2. Tuy nhiên, bà L, chị N2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[2.3] Theo trình bày của người đại diện của chị N2 thì chị N biết phần đất chuyển nhượng đang trong quá trình làm thủ tục chuyển tên thừa kế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn đang quản lý. Như vậy, thực tế bà L đang làm thủ tục chuyển tên từ ông P sang tên bà điều này phù hợp với trích lục địa chính nên mới đồng ý thỏa thuận thời hạn 10 ngày hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Do đó, việc bà L có thỏa thuận về việc đặt cọc để chuyển nhượng đất cho chị N là có cơ sở.

[2.4] Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng thời điểm ký kết hợp đồng thì bà L không có năng lực hành vi dân sự: Đối với ý kiến này thì người đại diện theo ủy quyền không cung cấp được chứng cứ chứng minh là bà L bị mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết hợp đồng với bà N do cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xác nhận. Do đó, ý kiến này của người đại diện theo ủy quyền của bà L không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với hợp đồng đặt cọc các bên tự thỏa thuận với nhau về giá và không có tranh chấp gì về giá chuyển nhượng, trong vụ án này chỉ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm cho rằng bà N có liên hệ bà L thực hiện hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc liên hệ với bà L. Tuy

nhien, bà L và chị N2 đều thừa nhận chị N có yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc nên chị N2 có đến gặp chị N để thỏa thuận trả vốn và lãi nhưng chị N không đồng ý. Do đó, có cơ sở chứng minh chị N có yêu cầu bà L thực hiện hợp đồng.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Xuân N số tiền nhận là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa: đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên chị Nguyễn Xuân N không phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Xuân N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 117, 122, 126, 131 và 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nguyên đơn chị Nguyễn Xuân N đối với bà Huỳnh Thị L yêu cầu trả cọc và phạt cọc.

2. Buộc bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Xuân N tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng (trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L đối với chị Nguyễn Xuân N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/02/2025 giữa chị Nguyễn Xuân N và bà Huỳnh Thị L vô hiệu.

#### 4. Về án phí:

##### 4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1.1 Chị Nguyễn Xuân N không phải chịu; chị N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.500.000 đồng (do ông Dương Phúc N1 nộp thay) theo biên lai thu số 0006843 ngày 22/05/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

4.1.2 Bà Huỳnh Thị L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng, và án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; Bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (do ông Phạm Văn M2 nộp thay) theo lệnh thanh toán số 2620310302618515 ngày 05/01/2026 tại Ngân hàng thương mại cổ phần N3 - chi nhánh C được chuyển thu án phí 300.000 đồng. Bà L còn phải nộp tiếp 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

##### 4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

4.2.1 Chị Nguyễn Xuân N không phải chịu 300.000 đồng, chị Nguyễn Xuân N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004577 ngày 16/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Cà Mau được hoàn lại đủ.

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 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 và 9 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Lệ Kiều**