

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 854/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 4 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm 107/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1983/2026/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 5398/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Võ Nhật A, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số A, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền 10/01/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đăng T thuộc Công ty L trách nhiệm hữu hạn Người Đồng Hành thuộc đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố F, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1969; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Trang Hồng T1, sinh năm 1990; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tuấn T2, sinh năm 1994; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
Cùng địa chỉ: số C, đường Đ, khu phố F, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1967; địa chỉ: số C Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A khu phố F, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Đặng Văn T3, sinh năm 1976; địa chỉ: số C Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2022, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/9/2022, bản tự khai ngày 14/01/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nhật A (ông N) trình bày:

Ngày 20/5/2021, ông Nhật A và bà C có thỏa thuận bà C chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 12.000m² gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/4/2003. Giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Cùng ngày 20/5/2021, ông Nhật A đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bà C. Số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán khi hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà C chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ để ra công chứng. Hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng là 90 ngày, kể từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/8/2021. Tuy nhiên, cho đến ngày 20/8/2021 và cho tới khi ông A khởi kiện thì bà C vẫn cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đặt cọc. Do đó, ban đầu ông Nhật A yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Nhật A và bà C ngày 20/5/2021.

Ngày 13/9/2022, ông Nhật A thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị C xác lập ngày 20/5/2021, buộc bà C hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và phạt cọc do bà C vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Theo đơn phản tố ngày 01/7/2022, bản tự khai ngày 16/01/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà C trình bày:

Bà C thống nhất lời trình bày của ông N về việc có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nhật A 01 phần đất có diện tích khoảng 12.000m² gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/4/2003. Giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Nhật A đã đặt cọc

cho bà C số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) vào ngày 20/5/2021. Số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) khi nào ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông A sẽ giao đủ cho bà C. Theo thỏa thuận thì bà C là người chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ để ra công chứng. Hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng là 90 ngày, kể từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/8/2021. Tuy nhiên, trong quá trình bà C chuẩn bị giấy tờ, cụ thể là tiến hành đo đạc thửa đất để có bản vẽ ký hợp đồng công chứng thì phát hiện đất bị chồng ranh với đất kề bên. Ngoài ra, phần đất này là tài sản chung của gia đình bà C nhưng khi ký giấy đặt cọc chuyển nhượng thì chỉ có một mình bà C ký, chồng bà C là ông Nguyễn Tuấn K và các con bà C không đồng ý bán đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nhật A thì bà C không đồng ý. Hiện nay bà C đã giải quyết ranh đất rõ ràng, không tranh chấp về ranh đất nữa. Bà C có ý kiến là đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy đặt cọc đã ký kết giữa bà C và ông Nhật A. Trong trường hợp ông Nhật A không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bà C đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 ký giữa bà C và ông Nhật A; bà C đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Nhật A là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đối với số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) thì bà C không đồng ý vì bà C không có lỗi.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2022, bản tự khai ngày 16/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:

Ông K và bà C là vợ chồng, trong thời gian chung sống có một khối tài sản chung tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông/bà Nguyễn Thị C ngày 21/4/2003. Phần đất trên là tài sản chung của gia đình ông K, tuy nhiên ngày 20/5/2021, bà C tự ý nhận cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tự ý lập Hợp đồng đặt cọc nhận tiền chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 12.000m² với giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng) với ông Nhật A mà không có sự đồng ý của ông K và các con trong nhà. Do đó, ông K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà C và ông Nhật A.

Tại bản tự khai ngày 16/02/2023, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, ông T2 thống nhất trình bày:

Bà C là mẹ ruột của bà T1, ông T2. Gia đình có tạo dựng được khối tài sản chung là phần đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông/bà Nguyễn Thị C ngày 21/4/2003 mà ông T2, bà T1 là thành viên trong hộ gia đình. Đây là tài sản chung của gia đình. Tuy nhiên, ngày 20/5/2021, mẹ của ông bà là bà C tự ý nhận cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tự ý làm giấy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 phần diện tích đất với ông Nhật A mà không có sự đồng ý của ông T2, bà T1. Do đó, ông T2, bà T1 thống nhất yêu cầu của bà C là hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền đã nhận và không đồng ý phạt cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023, người làm chứng bà V trình bày:

Bà V có nghe nói bà C có nhu cầu bán đất tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên bà V có giới thiệu cho ông Nhật A mua phần đất của bà C. Mỗi lần ông Nhật A lên xem đất thì bà V có tham gia, khi đó ông K là người chỉ ranh đất cho cán bộ đo đạc để đo phần đất chuyển nhượng. Khi bà C và ông Nhật A ký hợp đồng đặt cọc thì ông K có mặt nhưng không ký vào biên bản đặt cọc, còn 02 người con của bà C không có mặt. Việc đặt cọc diễn ra tại nhà của bà V.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023, người làm chứng ông T3 trình bày:

Ông có nghe nói bà C có nhu cầu bán đất tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên ông T3 có đi cùng với ông Nhật A lên xem phần đất mà ông Nhật A mua của bà C. Mỗi lần ông Nhật A lên xem đất thì ông T3 có tham gia, khi đó ông K là người chỉ ranh đất cho cán bộ đo đạc để đo phần đất chuyển nhượng. Khi bà C và ông Nhật A ký hợp đồng đặt cọc thì ông K có mặt nhưng không ký vào biên bản đặt cọc, việc đặt cọc diễn ra tại nhà của bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Võ Nhật A ngày 20/5/2021 đối với phần đất gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (Nay là xã D, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668, số vào sổ 03929 ngày 21/4/2003 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Thị C là vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C đồng ý thanh toán lại cho ông Huỳnh Võ Nhật A số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu phạt cọc của số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 được xác lập tự nguyện, hợp pháp nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết, các bên đã thỏa thuận rõ nghĩa vụ: bà C chuẩn bị giấy tờ, ông A chuẩn bị tiền. Tuy nhiên, bà C đã cố tình né tránh, không thực hiện hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì chồng lấn ranh giới là xác định sai đối tượng tranh chấp và không có căn cứ pháp luật. Thực tế, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là khoản tiền để bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Việc đất bị chồng lấn hay chồng và các con bà C không đồng ý ký tên đều là lỗi chủ quan của bên nhận đặt cọc, là hành vi vi phạm nghĩa vụ đã cam kết. Bà C hoàn toàn có lỗi và phải chịu trách nhiệm phạt cọc theo thỏa thuận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà C phải chịu khoản tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Trang Hồng T1, ông Nguyễn Tuấn T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 12.000m² thuộc các thửa số 197, 198, 254, 286, 381, 321, tờ bản đồ số 38. Tuy nhiên, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do UBND huyện D cấp ngày 21/4/2003, tổng diện tích thực tế của 06 thửa đất này chỉ là 7.787m². Như vậy, đối tượng của hợp đồng không thể

thực hiện được do sự chênh lệch diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Khi xác lập giao dịch, mặc dù bà C đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rõ diện tích thực tế là 7.787m², nhưng các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 12.000m². Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc đề hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trong việc trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

Tuy nhiên, do bị đơn đã chiếm hữu và sử dụng số tiền 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn từ ngày 20/5/2021 đến nay mà không có căn cứ pháp luật, nên theo quy định tại Điều 131 và Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lợi tức phát sinh từ số tiền này. Lợi tức được xác định là tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm) tính từ thời điểm nhận tiền đến ngày xét xử phúc thẩm ngày 29/4/2026. Cụ thể: 1.000.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 11 tháng 09 ngày = 493.790.000 đồng.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A có căn cứ chấp nhận một phần; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Võ Nhật A ngày 20/5/2021 đối với phần đất gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321, tờ bản đồ số 38 tọa lạc

tại khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668, sổ vào sổ 03929 ngày 21/4/2003 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Thị C là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C đồng ý thanh toán lại cho ông Huỳnh Võ Nhật A số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị C phải thanh toán cho ông Huỳnh Võ Nhật A số tiền 493.790.000 đồng (bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng) tiền lợi tức phát sinh từ số tiền mà bà C đã chiếm giữ, sử dụng của ông A.

Tổng cộng bà C phải thanh toán cho ông A số tiền: 1.493.790.000 đồng (một tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 23.751.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0007690 ngày 01/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà Nguyễn Thị C phải nộp tiếp 2.751.600 đồng.

Ông Huỳnh Võ Nhật A phải chịu 72.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tổng số tiền 46.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2021/0007398 ngày 13/4/2022 và số AA/2021/0011006 ngày 17/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Ông Huỳnh Võ Nhật A phải nộp tiếp số tiền 26.000.000 đồng.

5. Chi phí đo đạc, định giá: 11.359.890 đồng (mười một triệu ba trăm năm mươi chín ngàn tám trăm chín mươi đồng)

Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A phải nộp số tiền 5.679.945 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng). Nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A đã nộp xong.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C phải nộp số tiền là 5.679.945 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng) để trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Huỳnh Võ Nhật A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0027026 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (16).

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



Nguyễn Trung Dũng