

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

Bản án số: 1706/2026/DS-PT
Ngày: 09/9/2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng nhà đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**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: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Trần Thị Kim Quy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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:** Bà Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1102/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 464/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4611/2026/QĐ-PT ngày 20/7/2026 giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1953.

2. Bà **Hồ Ánh N1**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: **Số C đường B, khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Đức P**, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số B đường A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 008999 lập ngày 07/6/2022 tại **Văn phòng C**)

Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Văn V**, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số G đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: **Số B đường L, tổ D, phường H, tỉnh Gia Lai.**

Người đại diện ủy quyền của bà **T**:

Ông **Ngô Đình H1**, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: **96 đường T, chung cư V, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011777 ngày 30/6/2026 lập tại **Văn phòng C1**).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị Bích N**, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số B Cư xá V, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2. Bà **Nguyễn Phương T1**, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số A đường T, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** do ông **Nguyễn Đức P** làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/4/2022, ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** và ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** ký kết Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà và đất) có chứng nhận của **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 6003, quyền số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, ông **H**, bà **N1** chuyển nhượng cho ông **V**, bà **T** căn nhà và đất tại **số F** (số mới là 39, **Đường B**), **Khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (viết tắt là **số 39, Đường B**) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 803/2003 do **Ủy ban nhân dân quận T** cấp ngày 22/7/2003, đăng ký thay đổi ngày 16/3/2005, giá chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên là 19.000.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì ông **V**, bà **T** sẽ đặt cọc cho ông **H**, bà **N1** số tiền 9.000.000.000 đồng và được thanh toán làm 03 (ba) đợt như sau:

+ Đợt 01: Ông **V**, bà **T** phải thanh toán cho ông **H**, bà **N1** số tiền: 3.000.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được chứng nhận;

+ Đợt 02: Ngày 07/4/2022, ông **V**, bà **T** phải thanh toán cho ông **H**, bà **N1** số tiền: 2.000.000.000 đồng;

+ Đợt 03: Đến ngày 19/4/2022, ông **V**, bà **T** phải thanh toán cho ông **H**, bà **N1** số tiền: 4.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay đã quá hạn thanh toán tiền đặt cọc đợt 03 là 4.000.000.000 đồng nhưng ông **V**, bà **T** vẫn chưa thanh toán cho vợ chồng ông **H**. Ông **H**, bà **N1** chỉ nhận của ông **V**, bà **T** số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 3 của “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà đất” ngày 04/4/2022 thì: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, hai bên sẽ tiến hành việc ký kết hợp

đồng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên tại **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 02/6/2022 là đúng 60 ngày theo như thỏa thuận, ông **H**, bà **N1** đã có mặt tại **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh để chờ ông **V**, bà **T** đến ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất số 39, **Đường B** nhưng ông **H**, bà **N1** không thấy bất kỳ ai đến.

Do ông **V**, bà **T** liên tiếp vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng đặt cọc đã ký, từ việc không thanh toán đúng cọc đến việc không tiến hành ra ký và trả tiền chuyển nhượng nhà đất theo thỏa thuận. Do đó, ông **H**, bà **N1** khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà và đất) có chứng nhận của **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 6003, quyển số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 04/4/2022 giữa ông **H**, bà **N1** và ông **V**, bà **T**; Ông **H**, bà **N1** không đồng ý trả số tiền cọc 5.000.000.000 đồng cho ông **V**, bà **T**.

Do bận công việc, ông **P** xin được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời, có đơn xin vắng mặt trong các phiên tòa xét xử vụ án.

*Bị đơn ông **Huỳnh Văn V** trình bày:*

Ông **V**, bà **T** và ông **H** đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng căn nhà và đất tại **số C, Đường B**. Ngày 08/3/2022, sau khi thống nhất việc nhận chuyển nhượng nhà đất, giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng, ông **V**, bà **T** có đặt cọc cho ông **H** số tiền 200.000.000 đồng và hẹn ngày 12/3/2022, bên mua sẽ cọc thêm 800.000.000 đồng. Ngày 12/3/2022, ông **V**, bà **T** đến nhà ông **H** giao thêm 800.000.000 đồng, hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04/4/2022, bên mua sẽ cọc tiếp 4.000.000.000 đồng và hai bên ra công chứng ký hợp đồng đặt cọc số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 04/4/2022, hai bên ra **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng đặt cọc và giao tiếp 4.000.000.000 đồng, hai bên thống nhất sẽ nộp số tiền 4.000.000.000 đồng cọc tiếp vào ngày 19/4/2022. Ngày 18/4/2022, ông **V** có đến nhà ông **H** xin gia đình gộp số tiền 4.000.000.000 đồng của ngày 19/4/2022 vào số tiền thanh toán còn lại khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng gia đình ông **H** không đồng ý. Ngày 22/4/2022, ông **V** nhận được thông báo của ông **H**, bà **N1** về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông **H**, bà **N1** gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 28/4/2022. Thời gian này ông **V** nhắn tin, điện thoại nhiều lần cho ông **H** để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông **H** không trả lời, đến ngày 03/5/2022 ông **V** nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Ngày 07/5/2022, ông **V**, bà **T** có đến nhà ông **H** để đề nghị thời gian đi công chứng, tại buổi làm việc có bà **T1** (bà **T1** trình bày là người được ông **H** ủy quyền) và anh **Đ** (là người bà con của ông **H**) trả lời là gia đình vẫn bán nhà, đất, chờ hợp gia đình xong sẽ trả lời sớm cho ông **V**, bà **T**.

Ngày 22/5/2022 ông **V** có đến nhà ông **H** để tiếp tục xin được công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tại nhà ông **H** lúc này có có mặt ông **H**, bà **N1** và bà

T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T1. Bà T1 yêu cầu ông V phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng, ông V không đồng ý và đề nghị ông H, bà N1 sớm trả lời về ngày đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng để ông V, bà T còn chuẩn bị tiền vì thời hạn 60 ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của hợp đồng đặt cọc đã gần hết. Bà T1 thông báo đầu tuần sẽ trả lời.

Thời gian ông V đợi ông H, bà N1 trả lời ngày đi công chứng thì ông V nhận được thông báo của Tòa án về việc ông H, bà N1 đã khởi kiện ông V và bà T.

Ông V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị nguyên đơn thông cảm, hợp tác giải quyết việc chuyển nhượng nhà đất.

Ông V xác định chỉ cần ông H, bà N1 tháo dỡ phần xây dựng trái phép thì sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo quy định của pháp luật được. Phần này tách rời với phần kết cấu chính của căn nhà, việc tháo dỡ sẽ không bị ảnh hưởng.

Nếu nguyên đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 04/4/2022. Hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng vào ngày nguyên đơn và bị đơn ký hủy hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 04/4/2022, bị đơn sẽ thanh toán hết khoản tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng (Thời gian đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn và bị đơn sẽ tự thỏa thuận với nhau). Số tiền bị đơn đã thanh toán của hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 là 5.000.000.000 đồng sẽ được chuyển thành tiền trả trước của hợp đồng chuyển nhượng sẽ ký kết, số tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng.

Nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông V yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng theo quy định của pháp luật là trả lại cho ông V số tiền cọc 1.900.000.000 đồng và phạt cọc 1.900.000.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 vô hiệu thì ông V yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại cho ông V đó là yêu cầu trả lại số tiền cọc 1.900.000.000 đồng, bồi thường phạt cọc 1.900.000.000 đồng, tổng cộng là 3.800.000.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 thì ông V cũng yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng cho ông V đó là yêu cầu trả lại số tiền cọc 1.900.000.000 đồng, bồi thường phạt cọc 1.900.000.000 đồng, tổng cộng là 3.800.000.000 đồng.

Nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do không hoàn công được phần tài sản xây dựng sai phép nên không thể chuyển nhượng được, trên hợp đồng có thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ thửa, sổ tờ bản đồ, ngày cấp và đến ngày 16/3/2005 đã cập nhật giảm diện tích, nếu thực hiện hoàn công xong thì mới đủ điều kiện thực hiện hợp đồng đặt cọc và thực hiện việc chuyển nhượng trong tương lai.

Ông V xác định số tiền bà T góp vào đặt cọc mua nhà đất tại số C, Đường B là 3.100.000.000 đồng, ông V góp vào 1.900.000.000 đồng. Bà T góp tiền bằng chuyển tiền vào tài khoản của ông V. Còn số tiền 500.000.000 đồng mà bà T cộng thêm vào là khoản khác, không liên quan đến việc đặt cọc trong vụ án này.

Bị đơn bà Lê Thị T do ông Lê Văn Tri Á là đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày:

Ngày 08/3/2022, ông H và ông V ký hợp đồng đặt cọc, theo đó, ông H nhận cọc 200.000.000 đồng để hứa chuyển nhượng nhà đất nhà và đất diện tích 231,3m² tọa lạc tại địa chỉ số C, Đường B theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 803/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/7/2003, đăng ký thay đổi ngày 16/3/2005, giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, sau khi đo vẽ đổi sổ, hai bên ra công chứng mua bán.

Sau đó, ông V thỏa thuận hùn vốn với bà T để đặt cọc và nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H. Ngày 12/3/2022, ông H, bà N1 và ông V, bà T ký hợp đồng đặt cọc nhà đất trên và giao tiền cọc đợt 1 là 1.000.000.000 đồng, khi công chứng hợp đồng đặt cọc xong, ông V, bà T giao tiếp tiền cọc đợt 2 là 4.000.000.000 đồng, thỏa thuận tiền cọc tổng cộng là 5.000.000.000 đồng. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, ông H, bà N1 có cam kết cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thời gian theo thỏa thuận giữa hai bên.

Ngày 04/4/2022, ông H, bà N1 và ông V, bà T ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất trên do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng: 6003, quyển số: 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng thì ông V, bà T sẽ đặt cọc cho ông H, bà N1 số tiền: 9.000.000.000 đồng và số tiền này sẽ được thanh toán làm 03 (ba) đợt như sau: Đợt 01: Ông V, bà T phải thanh toán cho ông H, bà N1 số tiền: 3.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Đợt 02: Ông V, bà T phải thanh toán cho ông H, bà N1 số tiền: 2.000.000.000 đồng vào ngày 07/4/2022. Đợt 03: Ông V và bà T phải thanh toán cho vợ chồng ông Hồ số tiền: 4.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2022. Nếu sau ngày 19/4/2022, ông V, bà T không thanh toán đúng theo thỏa thuận thì chịu mất số tiền đã đưa cho ông H, bà N1.

Đến ngày 07/4/2022, ông V, bà T đã giao cho ông H, bà N1 tổng cộng là 5.000.000.000 đồng, trong đó, ông V giao 1.400.000.000 đồng, bà T giao 3.600.000.000 đồng. Sau khi ông V, bà T trễ hạn giao phần tiền cọc còn lại là 4.000.000.000 đồng, ông V có đề nghị với ông H hẹn đến ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý mà đề nghị cứ làm theo hợp đồng đặt cọc.

Ngày 21/4/2022, ông H, bà N1 thông báo gia hạn cho ông V, bà T đến ngày 28/4/2022 phải giao đủ số tiền cọc còn lại là 4.000.000.000 đồng. Ngày 29/4/2022, ông H, bà N1 ký thông báo hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022.

Ngày 07/5/2022, ông V, bà T đến nhà ông H để đề nghị thời gian ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và sẽ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 14.000.000.000 đồng nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Ngày 22/5/2022 ông V đến nhà ông H để bàn bạc, hẹn ngày ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Sau đó, ông H, bà N1 ra thông báo hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 và nộp đơn khởi kiện.

Bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông H, bà N1, bởi vì:

- Từ ngày 29/4/2022, ông H, bà N1 đã có thông báo hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022.

- Không có căn cứ để ông H, bà N1 được sở hữu số tiền cọc 5.000.000.000 đồng đã nhận của ông V, bà T, do ngày 02/6/2022, ông H, bà N1 tự ý đến Phòng C2 chờ đợi ông V, bà T đến để ký hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, tại thời điểm ngày 02/6/2022, ông H, bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng nhà đất do không có giấy chứng nhận chủ quyền đủ điều kiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông V, bà T. Ông V, bà T luôn muốn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H, bà N1 không hợp tác. Ông V, bà T không vi phạm nghĩa vụ nhận chuyển nhượng nhà đất của hai bên.

Trong khi đó, ông H, bà N1 đã cố ý chiếm giữ trái phép số tiền cọc 3.600.000.000 đồng của bà T, từ chối thực hiện nghĩa vụ, gây thiệt hại nghiêm trọng cho bà T về tài sản và tinh thần. Do đó, bà T yêu cầu phản tố:

Yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Hồ Ánh N1 trả lại cho bà Lê Thị T số tiền cọc là 3.600.000.000 đồng, bồi thường phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng và trả lãi do chậm trả tiền cọc là 720.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.920.000.000 đồng.

Số tiền bà T hùn với ông V là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến chồng của bà T là ông Nguyễn Văn T2, đề nghị Tòa án không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Bích N trình bày:

Bà N xác định số tiền ông V dùng để đặt cọc mua nhà đất của ông H, bà N1 là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Về ý kiến đối với vụ án thì bà N có cùng ý kiến với ông V. Bà N chưa có tranh chấp số tiền chung vợ chồng này với ông V, sau này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương T1 trình bày:

Ngày 19/4/2022, ông H và bà N1 nhờ bà T1 hỗ trợ gia đình trong việc xem xét đặt cọc mua bán và đất tọa lạc tại địa chỉ số C, Đường B. Bà T1, ông H, bà N1 đã đợi ông V, bà T đến đặt cọc lần 2 nhưng ông V, bà T không đến. Trong tháng 4 (sau ngày 19/4/2022), bà T1, ông H, bà N1 và ông Đ gặp ông V, bà T tại nhà ông H. Ông H yêu cầu ông V, bà T thanh toán tiền đặt cọc lần 2, tuy nhiên ông V, bà T hứa hẹn nhiều lần (không nhớ rõ có hẹn thời gian cụ thể hay

không). Do ông **V**, bà **T** hứa hẹn nhiều lần nhưng không thanh toán tiền đặt cọc lần 2 nên ông **H**, bà **N1** yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 04/4/2022 và nhắc đến ngày 02/6/2022 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến tháng 5/2022, các bên có nói chuyện xung quanh việc thanh toán tiền cọc còn lại, ông **H**, bà **N1** vẫn yêu cầu ông **V**, bà **T** thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Nguyên đơn có gửi thông báo về việc thanh toán tiền và thông báo hủy hợp đồng và có lập vi bằng để chứng minh. Ngoài ra nguyên đơn có gửi thêm Thông báo gia hạn ngày đặt cọc lần 2, nguyên đơn có lập vi bằng về việc thông báo này và thông báo về việc khởi kiện do bên phía bị đơn vi phạm hợp đồng. Trong thời gian từ ngày 19/4/2022 đến ngày 06/5/2022, phía gia đình ông **H**, bà **N1** có bà **T** gặp mặt để trao đổi trực tiếp nhưng chỉ có mình ông **V** đến. Do bận công việc, bà **T1** xin được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời, có đơn xin vắng mặt trong các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Thị Ánh N1** do ông **Nguyễn Đức P** làm đại diện trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà và đất) có chứng nhận của **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 6003, quyển số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 04/4/2022 giữa ông **H**, bà **N1** và ông **V**, bà **T**. Ông **H**, bà **N1** không đồng ý trả số tiền cọc 5.000.000.000 đồng cho ông **V**, bà **T**.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà **T** thì ông **H**, bà **N1** không đồng ý. Các bên ký với nhau 03 hợp đồng đặt cọc gồm hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022, ngày 12/3/2022 và ngày 04/4/2022. Tại thời điểm đặt cọc, với giấy chứng nhận hiện có thì cơ quan có thẩm quyền trả lời chưa đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên thỏa thuận sau khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận mới cho ông **H**, bà **N1** thì sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông **H**, bà **N1** đã ủy quyền cho ông **V** thực hiện thủ tục. Tuy nhiên, do ông **V** liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cọc và không thông báo kết quả của thủ tục đổi sổ nên ông **H**, bà **N1** đã đơn phương chấm dứt việc ủy quyền.

Tại phiên tòa ngày 31/3/2026, nguyên đơn xác định trong trường hợp hòa giải, nếu bị đơn đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đã giao kết thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông **V**, bà **T** số tiền cọc đã nhận và hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông **Huỳnh Văn V** đã được triệu tập tham gia phiên tòa ngày 05/3/2026 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa ngày 31/3/2026, ông **V** không đồng ý với phương án hòa giải của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án.

Luật sư **Chu Đức H2** bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lê Thị T** trình bày:

Ông H, bà N1 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 803/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/7/2003, đăng ký thay đổi ngày 16/3/2005, với phần diện tích nhà đất còn lại sau khi chuyển nhượng là nhà ở: nhà ở: DTSD: 63,01m², DTXD: 63,01m², kết cấu: vách gạch, mái tôn, số tầng: 01; đất ở: thửa đất số 301-1, tờ bản đồ số 17, DTĐO: 231,3m². Ông H, bà N1 chưa làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại của nhà, đất tại số C, Đường B. Ngày 08/3/2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó, ông V đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi đo vẽ đổi sổ hai bên ra mua bán chuyển nhượng. Ngày 12/3/2022, ông H, bà N1 và ông V, bà T ký hợp đồng đặt cọc thay thế Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022, ông H, bà N1 nhận số tiền 1.000.000.000 đồng và hẹn ngày ra công chứng ký hợp đồng đặt cọc sẽ giao tiếp số tiền 4.000.000.000 đồng. Ngày 04/4/2022, các bên ký hợp đồng đặt cọc có chứng nhận của Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, thay thế Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022, hai bên thỏa thuận đến ngày 07/4/2022, ông V, bà T sẽ cọc tiếp 4.000.000.000 đồng. Cùng ngày, ông H, bà N1 lập Giấy ủy quyền để ủy quyền cho ông V làm thủ tục đổi sổ. Tuy nhiên, ngày 12/4/2022, ông H, bà N1 đã ký văn bản chấm dứt việc ủy quyền cho ông V nên nhà, đất tại số C, Đường B không đủ điều kiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn không có căn cứ chứng minh để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 04/4/2022. Bên nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc nên không có căn cứ giữ lại số tiền 5.000.000.000 đồng. Theo Vi bằng số 618/2022/VB-TPLDA ngày 02/6/2022 do Văn phòng T3 lập thì nguyên đơn đã có mặt tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chờ bị đơn đến ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không có mặt. Do tại thời điểm này, nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận đổi với nhà đất hứa chuyển nhượng nên Vi bằng không có giá trị làm chứng cứ chứng minh bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc. Trong số tiền cọc 5.000.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận, phần cọc của bà T là 3.600.000.000 đồng theo Giấy xác nhận tiền chung đặt cọc mua đất nhà ông H giữa ông V và bà Thành lập ngày 11/3/2023, phần cọc của ông V là 1.400.000.000 đồng.

Bà T có yêu cầu phản tố từ ngày 03/6/2024, do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc nên bà T yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 3.600.000.000 đồng, phạt cọc là 3.600.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 07/6/2022 (ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện) đến ngày 14/6/2024 (ngày Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bà T), số tiền là 720.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tăng thêm do việc chiếm dụng số tiền 3.600.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/6/2024 đến ngày nguyên đơn thanh toán tiền.

Bị đơn bà Lê Thị T do ông Lê Văn Tri Á là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà **T** có cùng ý kiến và yêu cầu phản tố như luật sư **H2** đã trình bày, bà **T** yêu cầu trả tiền lãi chậm trả tăng thêm của số tiền 3.600.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/6/2024 đến ngày nguyên đơn thanh toán tiền, tạm tính đến ngày 05/3/2026 là 620.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 31/3/2026, bà **T** rút lại yêu cầu phản tố về việc phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng và xác định yêu cầu phản tố của bà **T** gồm: yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 3.600.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 07/6/2022 đến ngày 14/6/2024, số tiền là 720.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tăng thêm do việc chiếm dụng số tiền 3.600.000.000 đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/6/2024 đến ngày nguyên đơn thanh toán tiền, tạm tính đến ngày 31/3/2026 là 645.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 thì bà **T** xác định hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp luật, không đồng ý hủy bỏ hợp đồng và không đồng ý với phương án hòa giải của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Phương T1** trình bày:*

Nguyên đơn rất có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc đã giao kết với bị đơn nhưng do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022. Sau khi nguyên đơn ra thông báo gia hạn thời hạn thanh toán tiền cọc thì bị đơn cũng không phản hồi. Ông **V** nói nhà ông **H** không đúng hiện trạng với giấy chứng nhận, phải đập bỏ phần xây dựng trái phép, ông **H** cũng không phản đối. Sau đó, ông **V** có dẫn một số người đến nhà ông **H** đe dọa gia đình nên gia đình rất hoảng sợ. Tuy rằng sau đó, ông **V** có xin lỗi nhưng gia đình ông **H** không chấp nhận. Ông **Hồ B** phải hủy bỏ việc ủy quyền cho ông **V** vì gia đình lo sợ ông **V** sẽ dùng giấy ủy quyền để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Việc vụ án kéo dài là ngoài ý muốn của nguyên đơn.

Nguyên đơn đã đề ra phương án hòa giải là đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng, hai bên sẽ hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 464/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 200, Điều 201, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;
- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Luật số 88/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính;

- Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

- Căn cứ điểm d mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lê Thị T**:

1.1 Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** với ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** do **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/4/2022, số công chứng 6003, quyền số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2 Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** có trách nhiệm trả lại cho ông **Huỳnh Văn V** số tiền 1.400.000.000 (*Một tỷ bốn trăm triệu*) đồng.

1.3 Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** có trách nhiệm trả lại cho bà **Lê Thị T** số tiền 3.600.000.000 (*Ba tỷ sáu trăm triệu*) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** về việc ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** bị mất cọc.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị T** gồm: yêu cầu bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 (*Ba tỷ sáu trăm triệu*) đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 07/6/2022 đến ngày 14/6/2024 số tiền là 720.000.000 (*Bảy trăm hai mươi triệu*) đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 3.600.000.000 (*Ba tỷ sáu trăm triệu*) đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/6/2024 đến ngày nguyên đơn thanh toán tiền, tạm tính đến ngày 31/3/2026 là 645.000.000 (*Sáu trăm bốn mươi lăm triệu*) đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà **T** về việc phạt cọc số tiền 3.600.000.000 (*Ba tỷ sáu trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, bị đơn bà **Lê Thị T** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà **Lê Thị T** cùng người đại diện theo ủy quyền là ông **Ngô Đình H1** trình bày:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **T**, buộc ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** trả lại cho bà **T** số tiền lãi do đã chiếm giữ số tiền cọc 3.600.000.000 đồng của bà **T**, thời gian tính từ ngày nguyên đơn

khởi kiện ngày 07/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/9/2026, với lãi suất 10%/năm, số tiền là 529.400.000 đồng.

Nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** do ông **Nguyễn Đức P** làm người đại diện theo ủy quyền; bị đơn ông **Huỳnh Văn V** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị Bích N**, bà **Nguyễn Phương T1** vắng mặt tại phiên tòa.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 04/4/2022, ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** với ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** ký Hợp đồng đặt cọc (để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà và đất) có chứng nhận của **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, các bên thỏa thuận ông **H**, bà **N1** chuyển nhượng cho ông **V**, bà **T** nhà đất tại **số C Đường B** với giá 19.000.000.000 đồng; ông **V**, bà **T** đặt cọc số tiền 9.000.000.000 đồng, thanh toán làm 03 đợt: Đợt 1 thanh toán 3.000.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được chứng nhận; đợt 2 thanh toán 2.000.000.000 đồng vào ngày 07/4/2022 và đợt 3 thanh toán 4.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2022.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, nhà đất của ông **H**, bà **N1** chưa hoàn tất thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng do có phần xây dựng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận. Các bên đều biết tình trạng này và thỏa thuận sau khi thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày 04/4/2022, ông **H**, bà **N1** lập giấy ủy quyền cho ông **V** thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **V**, bà **T** đã giao cho ông **H**, bà **N1** 5.000.000.000 đồng; ông **V** đã tiến hành việc đo vẽ nhà đất để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận. Tuy nhiên, đến đợt thanh toán thứ 3 vào ngày 19/4/2022, ông **V**, bà **T** không thanh toán số tiền đặt cọc còn lại là 4.000.000.000 đồng. Ngày 21/4/2022, ông **H**, bà **N1** gia hạn thời hạn thanh toán

tiền đặt cọc đợt 3 cho ông V, bà T đến ngày 28/4/2022. Tuy nhiên, hết thời hạn được gia hạn, ông V, bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Mặt khác, cũng trong ngày 21/4/2022, mặc dù đã gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông V, bà T nhưng ông H, bà N1 lại lập văn bản đơn phương chấm dứt việc ủy quyền cho ông V thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận. Việc chấm dứt ủy quyền đã làm cho ông V không thể tiếp tục tiến hành công việc mà các bên đã thống nhất giao cho ông V là thực hiện hoàn thiện điều kiện pháp lý của nhà đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 02/6/2022, ông H, bà N1 có mặt tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không có tài liệu thể hiện ông H, bà N1 đã thông báo cho ông V, bà T về việc các bên sẽ gặp nhau tại Phòng Công chứng vào ngày này để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, tại thời điểm này phân xây dựng không phép của nhà đất vẫn chưa được xử lý nên thủ tục pháp lý đối với nhà đất cũng chưa được hoàn tất.

Như vậy, việc các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng đặt cọc xuất phát từ lỗi của cả hai bên. Ông V, bà T có lỗi khi không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc còn lại theo thời hạn đã thỏa thuận và cả thời hạn đã được gia hạn; trong quá trình thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, khi phát sinh vướng mắc cũng không thông báo đầy đủ cho ông H, bà N1 để cùng giải quyết. Ông H, bà N1 cũng có lỗi khi vừa gia hạn cho bên ông V, bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán, vừa chấm dứt việc ủy quyền làm cho thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận không thể tiếp tục thực hiện, trong khi việc hoàn tất thủ tục pháp lý đối với nhà đất là điều kiện mà chính các bên đã xác định trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc có lỗi của cả hai bên từ đó tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022, không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà N1 về việc ông V, bà T sẽ bị mất số tiền đặt cọc đồng thời tuyên buộc ông H, bà N1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng cho ông V, bà T - là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà T yêu cầu ông H, bà N1 phải trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 đồng của bà T từ ngày 07/6/2022 là ngày ông H, bà N1 khởi kiện đến ngày 31/3/2026 là ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất 10%/năm, tổng cộng 1.365.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là biện pháp bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trong vụ án này, số tiền 3.600.000.000 đồng bà T giao cho ông H, bà N1 là một phần trong tổng số tiền 5.000.000.000 đồng mà ông V, bà T đã giao cho ông H, bà N1 để thực hiện nghĩa vụ đặt cọc theo thỏa thuận giữa các bên. Việc

hợp đồng đặt cọc không tiếp tục được thực hiện là do lỗi của cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc như đã phân tích ở trên. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông H, bà N1 là bên duy nhất có lỗi làm cho mục đích đặt cọc không đạt được đề buộc phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại theo yêu cầu của bà T.

Đối với lập luận cho rằng kể từ ngày 07/6/2022, khi ông H, bà N1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và không đồng ý hoàn trả tiền cọc thì đã phát sinh việc chiếm giữ số tiền 3.600.000.000 đồng của bà T, nên phải chịu lãi do chậm trả, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

Tại thời điểm ông H, bà N1 khởi kiện, giữa các bên vẫn đang có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, lỗi làm cho hợp đồng không tiếp tục được thực hiện và hậu quả pháp lý đối với số tiền đặt cọc. Ông H, bà N1 cho rằng bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ nên phải mất cọc; trong khi ông V, bà T cho rằng bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ và yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Việc một bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp không làm phát sinh đương nhiên nghĩa vụ trả tiền của bên đó theo Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chỉ sau khi xem xét toàn bộ quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, đánh giá lỗi của từng bên, Tòa án mới có căn cứ xác định việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc có lỗi của cả hai bên và giải quyết hậu quả bằng việc buộc ông H, bà N1 hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận. Vì vậy, không có căn cứ xác định kể từ ngày 07/6/2022 ông H, bà N1 đã chậm thực hiện một nghĩa vụ trả tiền đã đến hạn đối với bà T để tính lãi theo Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, bà T yêu cầu khoản tiền lãi nêu trên với tính chất là khoản thiệt hại do ông H, bà N1 chiếm giữ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ngoài việc tính lãi trên số tiền 3.600.000.000 đồng theo mức 10%/năm, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh thiệt hại thực tế phát sinh tương ứng với khoản tiền yêu cầu bồi thường; trong khi việc hợp đồng không tiếp tục được thực hiện có lỗi của cả hai bên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc ông H, bà N1 trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 07/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đồng thời đã tuyên kể từ thời điểm phát sinh nghĩa vụ thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hoặc căn cứ pháp luật làm thay đổi nội dung giải quyết của bản án sơ thẩm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 328 ; Điều 220 24;

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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị T**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lê Thị T**:

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** với ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** do **Phòng C2**, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/4/2022, số công chứng 6003, quyền số 04/2022.TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** có trách nhiệm trả lại cho ông **Huỳnh Văn V** số tiền 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

1.3. Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** có trách nhiệm trả lại cho bà **Lê Thị T** số tiền 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** về việc ông **Huỳnh Văn V**, bà **Lê Thị T** bị mất cọc.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị T** về việc yêu cầu ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** phải bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi trên số tiền 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu) đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 07/6/2022 đến ngày 14/6/2024 số tiền là 720.000.000 (Bảy trăm hai mươi triệu) đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu) đồng theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/6/2024 đến ngày nguyên đơn thanh toán tiền, tạm tính đến ngày 31/3/2026 là 645.000.000 (Sáu trăm bốn mươi lăm triệu) đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà **T** về việc phạt cọc số tiền 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu) đồng.

5. 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 bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** phải trả lại cho ông **Huỳnh Văn V** số tiền là 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng. Bà **Lê Thị T** trả lại cho ông **Huỳnh Văn V** số tiền 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Phạm Văn H**, bà **Hồ Ánh N1** được miễn án phí.

Ông **Huỳnh Văn V** phải chịu là 150.000 (Một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bà **Lê Thị T** phải chịu là 53.100.000 (Năm mươi ba triệu một trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà **Lê Thị T** đã nộp là 57.960.000 (Năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027448 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà **Lê Thị T** được nhận lại số tiền 4.860.000 (Bốn triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Lê Thị T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà **T** đã nộp theo Biên lai thu số 0023125 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2 TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung