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: 1078/2025/DS-PT
Ngày 04-9-2025
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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 632/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3933/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14295/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Từ Thanh T, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: A T, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số I, N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Minh S, sinh năm 2002; địa chỉ: số I, N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 9 năm 2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim N, sinh năm 1976; bà Phạm Thị N1, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Trung H, sinh

năm 1986; cùng địa chỉ: số I, N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H. (Ông Huỳnh Kim N và ông Nguyễn Trung H vắng mặt; bà Phạm Thị N1 có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Hồng Y, sinh năm 1982 và ông Lê Văn T1, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: nhà C, khu B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Hứa Thị T2, sinh năm 1986, địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2. Bà Trịnh Thị Thúy N2, sinh năm 2001; địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 7 năm 2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Công ty Cổ phần Đ.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ: Ông Trần Công D, sinh năm 2002; địa chỉ: số E, P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Công ty TNHH T4; địa chỉ trụ sở: số D, đường số C, khu đô thị V, Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Gia B, sinh năm 1997; địa chỉ: số D, đường số C, khu đô thị V, Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Ông Vũ Hoàng T3, sinh năm 1982; địa chỉ: số B, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Từ Thanh T, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2023, bà Từ Thanh T được Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) môi giới căn nhà C16, loại nhà 1 trệt 2 lầu có diện tích 61,2m^2 thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 14 tọa lại tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Từ Thanh T đồng ý nhận chuyển nhượng và đã thực hiện thanh toán tổng số tiền là 811.371.720 đồng cho bên chuyển nhượng.

Ngày 23/8/2023, bà Từ Thanh T và bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 thỏa thuận hủy tất cả các văn bản giữ chỗ, giấy nhận tiền giữa bà T và các công ty môi giới, chốt lại số tiền bà T đã thanh toán trước đó. Đồng thời, bà T và bà Y lập Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 61,2m^2 nêu trên ngay sau khi bà Y hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên từ Công ty TNHH B1. Theo thỏa thuận ngày 23/8/2023, bà T có nghĩa vụ đặt cọc số tiền là 811.371.720 đồng theo Biên bản giao nhận tiền ngày 23/8/2023 và bà Y, ông T1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 23/8/2023, trường hợp quá thời hạn nêu trên thì bên nhận đặt cọc phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, số tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả lại hoặc trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp các bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 23/9/2023, tại Văn phòng C, bà Từ Thanh T và bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 012002, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 25/9/2023, bà Từ Thanh T và bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 ký kết Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Theo thỏa thuận, các bên đồng ý chấm dứt toàn bộ và vô điều kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2023, bà Y có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà T số tiền cọc 811.371.720 đồng.

Sau đó, bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 không đồng ý hoàn trả tiền cọc 811.371.720 đồng cho bà Từ Thanh T, nên bà Từ Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 liên đới hoàn trả cho bà Từ Thanh T toàn bộ số tiền đặt cọc là 811.371.720 đồng theo Biên bản giao nhận tiền ngày 23/8/2023.

Bị đơn bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 là vợ chồng, được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 61,2m^2 thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM2315570, số vào sổ cấp GCN: VP21854 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 21/9/2023.

Bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 trình bày thống nhất với bà Từ Thanh T về việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện các nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá trị chuyển nhượng là 2.850.463.977 đồng, bà Y đã nhận tiền cọc là 811.371.720 đồng theo Biên bản giao nhận tiền ngày 23/8/2023, thỏa thuận trong vòng 01 tháng, kể từ ngày 23/8/2023 sẽ thực hiện các nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 012002, quyển số 09/2023 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 23/9/2023 do Văn phòng C chứng

nhận. Theo thỏa thuận, ngay khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T1, bà Y số tiền còn lại là 2.039.092.257 đồng. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T không có tiền để thanh toán cho bà Y, ông T1 nên ông, bà đã cho bà T thêm 02 ngày, đến ngày 25/9/2023 bà T vẫn không có tiền thanh toán. Vì vậy, ngày 25/9/2023 hai bên đến Văn phòng C để ký Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo khoản 4 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023, hai bên cam kết "*Quá thời hạn 01 tháng, kể từ ngày 23/8/2023 mà bên A không thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì bên A mất số tiền đã đặt cọc là 811.371.720 đồng*". Như vậy, bà Y, ông T1 đã thực hiện đúng nội dung đã cam kết nhưng do bà T không thanh toán cho ông T1, bà Y nên hai bên đã làm văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Ông T1, bà Y không có lỗi nên bà T bị mất số tiền đã đặt cọc là 811.371.720 đồng, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ (tên cũ Công ty Cổ phần Đ1) *trình bày:*

Công ty Cổ phần Đ1 có ký hợp đồng phân phối với Công ty TNHH T4 để phân phối dự án Khu nhà ở L (H) tại khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, vào khoảng tháng 5/2023, Công ty Đ1 có ký Văn bản giữ chỗ số 08/VBGC/CL/2023 với khách hàng là ông Vũ Hoàng T3 đặt số tiền 30.000.000 đồng để giữ chỗ đối với căn hộ số C16, loại nhà 1 trệt 2 lầu, diện tích 61,22m^2 đất tọa lạc tại khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tổng số tiền Công ty Đ1 nhận từ ông T3 và bà Từ Thanh T 100.000.000 đồng (gồm 30.000.000 đồng của ông T3 và số tiền 70.000.000 đồng của bà T), Công ty Đ1 đã chuyển toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty T4 và bà Từ Thanh T trực tiếp liên hệ với Công ty T4 để ký hợp đồng đặt cọc, Công ty Đ1 không trực tiếp ký bất kỳ hợp đồng đặt cọc nào với bà T. Công ty Đ1 không biết giữa các bên thỏa thuận như thế nào. Vì vậy, việc bà T tranh chấp với bà Y và ông T1 không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Đ1 nên Công ty Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4 không tham gia tố tụng, vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hoàng T3 trình bày: Khoảng đầu năm 2023, bà T có đưa ông T3 30.000.000 đồng và nhờ ông T3 thực hiện thanh toán đợt 1 cho việc nhận chuyển nhượng căn nhà số C, loại nhà 01 trệt 02 lầu có diện tích 61,2m^2 thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 14 tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 18/5/2023, ông T3 có đưa tiền thanh toán đợt 1 số tiền 30.000.000 đồng cho Công ty Đ1. Ông T3 không tranh chấp gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thanh T đối với bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đề ngày 23/8/2023 được ký kết giữa bà Từ Thanh T với bà Lê Thị Hồng Y.

Buộc bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Từ Thanh T số tiền cọc đã nhận là 811.371.720 đồng (tám trăm mười một triệu, ba trăm bảy mươi mốt ngàn, bảy trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 phải chịu án phí số tiền: 36.341.152 đồng. Hoàn trả cho bà Từ Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã đóng 18.171.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001480 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Ngày 29/5/2025, bị đơn bà Lê Thị Hồng Y và ông Lê Văn T1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23/5/2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo thỏa thuận thì tiền đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 811.371.720 đồng, nghĩa vụ của nguyên đơn theo hợp đồng đặt cọc đã hoàn thành, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 01 tháng theo thỏa thuận, việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng là theo sự tự nguyện của các bên nên bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn căn cứ khoản 4 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau đó thống nhất ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tiền cọc và tài sản vẫn do bị đơn giữ mà không trả lại cho nguyên đơn là không đúng thỏa thuận. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Theo thỏa thuận thì tiền đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn thay đổi không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng, không có tiền để trả cho nguyên đơn và cho rằng trên đất không có nhà 01 trệt 02 lầu như văn bản giữ chỗ đã ký kết với Công ty Đ1. Do đó, lỗi thuộc về

nguyên đơn nên nguyên đơn bị mất cọc theo khoản 4 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Kim N, ông Nguyễn Trung H, người đại diện hợp pháp của của Công ty TNHH T4 vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ, ông Vũ Hoàng T3 vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên không ảnh hưởng đến việc xét xử, cho nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Ngày 23/8/2023, bà Từ Thanh T và bà Lê Thị Hồng Y ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 14, diện tích 61,2m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, nguyên đơn đã đặt cọc cho bà Y số tiền 811.371.720 đồng theo Biên bản giao nhận ngày 23/8/2023. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 ghi rõ "*Hiện tại bên B đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ Công ty TNHH B1*". Xét thấy, mặc dù tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023, bà Lê Thị Hồng Y chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đến ngày 21/9/2023, bà Lê Thị Hồng Y mới được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: VP21854 đối với thửa đất số 989 nêu trên nhưng các đương sự đều thừa nhận việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng sau khi thửa đất đủ

điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 có hiệu lực ràng buộc quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Ngày 23/9/2023, bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 và bà Từ Thanh T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 012002, quyển số 09/2023 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận, giá chuyển nhượng 2.980.000.000 đồng. Tại khoản 2 Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 012002, quyển số 09/2023 TP/CC – SCC/HĐGD nêu trên có nội dung về phương thức thanh toán: "*bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một lần bằng tiền mặt ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận"* và "*Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B ngay khi hợp đồng này được công chứng…".* Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận trên thực tế, nguyên đơn chưa thanh toán theo hợp đồng cho bị đơn; ngược lại, bị đơn cũng chưa bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn.

[2.3] Đến ngày 25/9/2023, bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 và bà Từ Thanh T ký kết Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Như vậy, ngay khi Văn bản thỏa thuận này được chứng nhận thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 012002 chấm dứt hiệu lực theo thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này không có nội dung nào thể hiện ý chí thỏa thuận của các bên về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, kể cả số tiền cọc 811.371.720 đồng hay lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thuộc về bên nào (bút lục 21-23). Bên cạnh đó, bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng hay từ chối giao kết hợp đồng, mà Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là thể hiện sự thống nhất về mặt ý chí của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 4, điểm a khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023 thỏa thuận: "*Bên A có quyền nhận lại số tiền cọc từ bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên B trong trường hợp hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng*", *"…trong trường hợp hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì tiền đặt cọc kể trên được khấu trừ vào nghĩa vụ trả tiền của bên B theo Hợp đồng chuyển nhượng*". Có thể thấy, thỏa thuận trên cho thấy, tiền đặt cọc trong trường hợp này sẽ được hoàn trả khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng trong vụ án này thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày 23/9/2023) và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng (ngày

25/9/2023), bị đơn chưa trả số tiền cọc trên cho nguyên đơn là không phù hợp, mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền cọc lại cho nguyên đơn.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023, Tòa án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 811.371.720 đồng là có sơ sở, phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Hồng Y, ông Lê Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (người nộp tiền là bà Trịnh Thị Thúy N2) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008497 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (14).

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

Trần Thị Thanh Trúc