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: 1185/2026/DS-PT
Ngày 15-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp – 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 Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 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 3066/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 8256/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Dũng P, sinh năm 1964; CCCD số: 074064000188 cấp ngày 25/9/2024; hộ khẩu thường trú: Số A N, tổ D, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1972; HKTT: Tổ D, ấp B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2025, có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. *Bị đơn*: Ông Hồ Văn N, sinh năm 1943; CCCD số: 074043000164 cấp ngày 12/9/2022; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.2. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1976; HKTT: Số B N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.3. Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1970; HKTT: Ấp T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.4. Ông Hồ Văn P1, sinh năm 1980; HKTT: Ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Hồ Thị Hồng T, sinh năm 1983; HKTT: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Hồ Thanh L, sinh năm 1986; HKTT: Ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.7. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1965; HKTT: Ấp L, xã C, thành phố T, có mặt.

4. *Người làm chứng*: Ông Thái Văn L1, sinh năm 1985; HKTT: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Dũng P, bị đơn ông Hồ Văn N kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ông Ngô Dũng P với vợ chồng ông Hồ Văn N và Nguyễn Thị M (chết năm 2023) có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 0,8 ha (8.000 m²) thuộc các thửa số 102, 130, 129, 128, 139, 141, 142, 173, 146 và 144 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01606, do UBND huyện D cấp ngày 19/10/1999 mang tên hộ ông Hồ Văn N. Tuy nhiên, giấy đặt cọc có ghi nhầm thửa 128 thành thửa 123 (*thực tế trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01606, do UBND huyện D cấp ngày 19/10/1999 không có thửa 123*). Đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Lúc nhận chuyển nhượng là đất trồng cây cao su. Giá chuyển nhượng: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)/ha. Ông P nhận chuyển nhượng phần đất khoảng 8.000 m² tương ứng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), đo diện tích thực tế bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu.

Ngày 13/10/2019, ông P đặt cọc cho ông Hồ Văn N và bà Nguyễn Thị M số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 16/11/2019, ông P đặt cọc tiếp cho ông N 300.000.000 đồng. Ngày 30/01/2021, ông P đặt cọc cho ông N 200.000.000 đồng. Tổng số tiền 03 đợt là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng); thỏa thuận nếu ông N không bán thì phải đền gấp 3 lần tiền cọc đã nhận. Ông N, bà M chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục giấy tờ sang tên ông Ngô Dũng P. Sau khi nhận số tiền đặt cọc, ông N đã giao phần đất trên cho ông P quản lý, sử dụng.

Ngày 22/9/2022, ông Hồ Văn N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507983 đối với thửa 325 - tờ bản đồ số 29 được hợp từ các thửa 102, 128, 129, 130, 139, 141, 142, 173 - tờ bản đồ số 29. Ông P đã yêu cầu ông N hợp tác thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông N không hợp tác. Nay, ông P yêu cầu T2 hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2019; biên nhận ngày 16/11/2019; biên nhận ngày 30/01/2021 được ký kết giữa Ngô Dũng P với ông Hồ Văn N. Buộc ông Hồ Văn N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ngô Dũng P số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P yêu cầu ông N thanh toán là 1.800.000.000 đồng.

Trường hợp ông N đồng ý bán đất theo giá cũ (theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết) thì ông P tiếp tục nhận chuyển nhượng đất từ ông N đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CS06898 ngày 22/9/2022 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồ Văn N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông N liên đới thanh toán tiền cọc 600.000.000 đồng và tiền lãi theo khoản 1 Điều 468 Bộ Luật dân sự với số tiền 336.177.659 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi hết nợ.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2019, biên nhận ngày 16/11/2019, biên nhận ngày 30/01/2021, bản tự khai.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2025, Văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu của bị đơn ngày 21/10/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Ông Ngô Dũng P nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn N phần đất có diện tích 0,8 ha (8.000 m^2) đất trồng cây cao su, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (cũ), gồm các thửa 102, 130, 129, 128, 139, 141, 142, 173, 146 và 144, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01606 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp ngày 19/10/1999 cấp cho hộ Hồ Văn N. Ông P tự viết tay các giấy đặt cọc tại nhà ông N. Khi viết giấy đặt cọc ông P có nhầm thửa 128 thành thửa 123, thực tế trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi không có thửa 123. Các giấy đặt cọc gồm:

- Lần thứ nhất: Ngày 13/10/2019, ông P đến nhà đưa ông N số tiền 100.000.000 đồng.

- Lần thứ hai: Ngày 16/11/2019, ông P đến nhà đưa ông N tiếp số tiền 300.000.000 đồng.

- Lần thứ ba: Ngày 30/1/2021, ông P đến nhà đưa ông N số tiền 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông N đã nhận ba lần từ ông P là 600.000.000 đồng. Đặc điểm 03 Giấy đặt cọc nêu trên do ông P tự viết tay, không có công chứng, chứng thực, không có người làm chứng; ký tên trên giấy đặt cọc chỉ có chữ ký của ông N và vợ bà Nguyễn

Thị M trên Giấy đặt cọc lần 01, còn Giấy đặt cọc lần 02 và lần 03 chỉ có ông N là bên nhận đặt cọc ký, ông P là bên đặt cọc không có ký tên trên 03 giấy đặt cọc nêu trên. Cả 03 Giấy đặt cọc nêu trên đều không có thời hạn để tiến hành giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 0,8 ha (8.000 m^2) đất trồng cây cao su.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01606 cấp ngày 19/10/1999 là cấp cho hộ Hồ Văn N, hộ gia đình sử dụng đất của ông N tại thời điểm Nhà nước giao đất gồm: Bà Nguyễn Thị Đ1, chết năm 2003, ông Hồ Văn N, bà Nguyễn Thị M, chết năm 2023; ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn P1, bà Hồ Thị Hồng T, ông Hồ Thanh L.

Sau khi giao tiền đặt cọc lần 03, ông P1 bỏ đi đâu không biết trong một thời gian dài, ông N và gia đình ông N mong muốn thực hiện theo Giấy đặt cọc nêu trên vì mình đã ký nhận tiền cọc nhưng không thể liên lạc được với ông P1 vì không biết địa chỉ ông P1 ở đâu.

Nay, ông P1 chấp hành án trở về và khởi kiện tranh chấp thì ông N đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Giấy đặt cọc viết tay do ông Ngô Dũng P lập do vi phạm quy định của Bộ Luật Dân sự năm 2015 về Đặt cọc (Điều 328) do 03 giấy đặt cọc đều không có chữ ký của bên đặt cọc nhằm thể hiện sự thỏa thuận khi đặt cọc; không có thời hạn trong giấy đặt cọc để tiến hành giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm về chủ thể hộ sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai khi giao kết hợp đồng đặt cọc.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Ngô Dũng P phải chịu mất cọc 600.000.000 đồng do lỗi hoàn toàn gây ra hợp đồng đặt cọc vô hiệu (tức là ông Hồ Văn N không phải trả lại số tiền cọc đã nhận của ông Ngô Dũng P, theo quy định tại điểm a khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình). Ông N cũng không đồng ý thanh toán tiền cọc và tiền lãi cho ông P.

*** Ý kiến của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Ông Phan Minh H2**: Thống nhất với ý kiến của ông N.

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn H:**

Hiện nay vợ ông N là bà M đã mất. Các con ông N gồm: Hồ Thị T1; Hồ Văn Đ, Hồ Thị H1, Hồ Văn H, Hồ Văn P1, Hồ Thị Hồng T, Hồ Thanh L. Thời điểm đặt cọc giữa ông P1 và ông N thì đất cấp cho hộ gia đình, tài sản trên đất là cây cao su do ông N trồng. Khi cha mẹ bán đất thì các anh em trong nhà không biết. Một thời gian sau (không rõ năm) thì ông N nói cho các con biết là đất đã bán với giá mỗi sào đất là 100.000.000 đồng/ha nhưng người mua không liên lạc được, đi đâu thì không rõ.

Nguồn gốc phần đất đứng tên hộ gia đình Hồ Văn N chủ yếu là công sức khai phá của bà Đ1, ông N, bà M. Từ khi ông N được cấp giấy chứng nhận năm 1999 đến thời điểm đặt cọc 2019-2021-2021, các con ông N từng sống trên đất, san lấp đất, trồng và chăm sóc cây cao su nên các con ông N có quyền và nghĩa vụ đối với tài sản của hộ gia đình được cấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông P1 thì ông Đ, ông H đồng ý thanh toán 600.000.000 đồng tiền cọc. Thời hạn thanh toán là khi nào bán đất sẽ thanh toán. Tại phiên hòa giải ngày 24/10/2025 và tại phiên tòa, ông H, ông Đ không đồng ý thanh toán tiền cọc cho ông P1.

Đối với bà Trương Thị Thanh H3 thì năm 2010 có kết hôn với ông Hồ Văn P1 nên gia đình có nhập khẩu cho bà H3. Thực tế, bà H3 không có công sức đóng góp gì đối với đất và tài sản trên đất tranh chấp. Năm 2020, vợ chồng ông P1 ly hôn nên bà H3 về nơi khác sinh sống.

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** bà Hồ Thị H1, ông Hồ Văn P1, bà Hồ Thị Hồng T, ông Hồ Thanh L, bà Hồ Thị T1: Thống nhất với ý kiến của ông N và ông Đ.

Bản án sơ thẩm số 204/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2025 của tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Ngô Dũng P đối với ông Hồ Văn N.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy đặt cọc" ngày 13/10/2019 giữa ông Ngô Dũng P và ông Hồ Văn N; "Biên nhận" ngày 16/11/2019, "Biên nhận" ngày 30/01/2021 giữa ông Ngô Dũng P và ông Hồ Văn N là vô hiệu.

1.2. Ông Hồ Văn N có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Dũng P số tiền 783.088.830 đồng (bảy trăm tám mươi ba triệu không trăm tám mươi tám nghìn tám trăm ba mươi đồng), bao gồm: 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và 183.088.830 đồng đồng tiền lãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Dũng P về việc yêu cầu ông Hồ Văn N thanh toán toàn bộ tiền lãi 336.177.659 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Dũng P về việc yêu cầu ông Hồ Văn N thanh toán tiền bồi thường (phạt cọc) 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/11/2025) cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 04/12/2025, nguyên đơn ông Ngô Dũng P kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu tính lãi 336.177.659 đồng.

Ngày 04/12/2025, bị đơn ông Hồ Văn N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình tố tụng, hai bên thừa nhận có giao dịch cọc bằng văn bản theo giấy đặt cọc ngày 13/10/2019 và có giao nhận tiền cọc 600.000.000 đồng nên đây là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về nội dung giấy đặt cọc ngày 13/10/2019 hai bên thừa nhận không thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, không thỏa thuận bên nào thực hiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định pháp luật nên giao dịch giữa hai bên không đủ điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch cọc giữa hai bên đương sự tại giấy đặt cọc ngày 13/10/2019, biên nhận tiền ngày 16/11/2019 và ngày 30/01/2021 vô hiệu là đúng quy định Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hai bên thừa nhận đất thỏa thuận cọc để chuyển nhượng hiện bị đơn đang sử dụng chưa giao đất cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn hoàn trả đất cho bị đơn. Đối với số tiền cọc bị đơn thừa nhận đã nhận 600.000.000 đồng của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 600.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Theo nội dung giấy đặt cọc ngày 13/10/2019, hai bên không thỏa thuận bên nào có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và không thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng dẫn đến việc hai bên thỏa thuận đặt cọc từ năm 2019 đến năm 2025 vẫn chưa hoàn tất nội dung thỏa thuận cọc đã ký. Do không thỏa thuận 02 nội dung như trên dẫn đến việc một bên không có căn cứ buộc bên kia thực hiện chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 13/10/2019, từ đó phát sinh tranh chấp tại Tòa án nên đây là lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai bên cùng có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 13/10/2019 không thể tiếp tục thực hiện được, buộc mỗi bên đều chịu 1/2 thiệt hại được tính bằng hình thức lãi suất theo quy định Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng chứng cứ tại hồ sơ, phù hợp quy định pháp luật.

Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025), đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn (nguyên đơn phải chịu mất cọc).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01606 QSDĐ ngày 19/10/1999 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Hồ Văn N, đất có nguồn gốc khai phá. Tại Công văn số 257/CAX ngày 19/9/2025 của Công an xã T, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận thời điểm hộ ông N cấp giấy chứng nhận năm 1999 có những người trong hộ gồm: Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1922 (chết năm 2003), ông Hồ Văn N, sinh năm 1943, bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947 (chết năm 2023), ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1968, ông Hồ Văn P1, sinh năm 1980, bà Hồ Thị Hồng T, sinh năm 1983, ông Hồ Thanh L, sinh năm 1986. Ông N thừa nhận khi ký đặt cọc với ông P1 thì những người trong hộ đều không biết. Hợp đồng đặt cọc theo "Giấy đặt cọc" 13/10/2019; "Biên nhận" ngày 16/11/2019; "Biên nhận" ngày 30/01/2021 thiếu các chữ ký của các thành viên trong hộ ông N. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm nhận định thỏa thuận đặt cọc giữa ông P1 và ông N là giao dịch bị vô hiệu và buộc ông N hoàn trả ông P1 số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 117, 123, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn ông N thừa nhận giao dịch đặt cọc vô hiệu nhưng kháng cáo không chấp nhận hoàn trả tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Nguyên đơn ông P1 chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền lãi suất chậm trả, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền gốc 600.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi 336.177.659 đồng. Bị đơn ông N kháng cáo không chấp nhận thanh toán tiền lãi.

Quá trình tố tụng, ông N cho rằng không liên lạc được với ông P1 để tiếp tục việc chuyển nhượng nên xác định ông P1 đã bỏ cọc nhưng bản thân ông N không có văn bản thông báo cho ông P1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hợp đồng không quy định rõ việc làm thủ tục chuyển nhượng thuộc trách nhiệm của bên nào. Về phía ông P1 cho rằng bị công an tạm giam từ ngày 29/6/2021 đến ngày 19/9/2024 mới chấp hành án xong nên không tìm gặp được bị đơn, có cử người nhà gặp gia đình ông N để thương lượng tiếp tục hợp đồng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, tòa cấp sơ thẩm nhận định hai bên đều có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là phù hợp. Tuy nhiên xét giao dịch giữa ông P1 với ông N mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi giao dịch đặt cọc bị vô hiệu, tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại là lãi suất của số tiền cọc 600.000.000 đồng là chưa phù hợp quy định pháp luật mà cần xác định đây là lợi tức phát sinh do chiếm giữ số tiền trên.

Theo khoản 2 Điều 581 Bộ luật Dân sự quy định: *"2. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, trừ trường hợp quy định tại Điều 236 của Bộ luật này"*. Ông N được ông P1 giao chiếm giữ số tiền 600.000.000 đồng thông qua "Giấy đặt cọc" 13/10/2019; "Biên nhận" ngày 16/11/2019; "Biên nhận" ngày 30/01/2021 nên hoàn toàn ngay tình. Bản thân ông P1

cũng không có văn bản thông báo yêu cầu tiếp tục hợp đồng hay chấm dứt hợp đồng, hoàn trả số tiền cọc cho đến khi ông nộp đơn khởi kiện tại tòa án ngày 10/7/2025. Vì vậy, khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông P1 khởi kiện yêu cầu ông N hoàn trả lại số tiền cọc nhưng ông N không thực hiện thì phải có trách nhiệm thanh toán lợi tức phát sinh là số tiền lãi chậm trả của số tiền cọc 600.000.000 đồng từ ngày 11/7/2025 đến nay. Cụ thể: 600.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 11 tháng 4 ngày = 55.440.000 đồng.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Dũng P.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2025/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 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 "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Ngô Dũng P đối với ông Hồ Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy đặt cọc" ngày 13/10/2019 giữa ông Ngô Dũng P và ông Hồ Văn N, "Biên nhận" ngày 16/11/2019, "Biên nhận" ngày 30/01/2021 giữa ông Ngô Dũng P và ông Hồ Văn N là vô hiệu.

- Ông Hồ Văn N có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Dũng P 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và 55.440.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 655.440.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Dũng P về việc yêu cầu ông Hồ Văn N thanh toán số tiền lãi còn lại là 280.737.650 đồng.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Dũng P về việc yêu cầu ông Hồ Văn N thanh toán tiền bồi thường (phạt cọc) 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức

lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Dũng P, ông Hồ Văn N là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn N không phải chịu.

Ông Ngô Dũng P là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 18 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT (2);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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

Phan Trí Dũng

2025DSPT46336
1 000139 468213
04.02.2026 11:11
Ngô Dũng Phương