

Bản án số: 649/2026/DS-PT

Ngày: 02/4/2026

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: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn;

Ông Phạm Hồng Giảng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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 Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 đến ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 257/2026/TLPT-DS ngày 20 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 85/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025
của Tòa án nhân dân khu vực 6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 922/2026/QĐPT-DS ngày 25 tháng
02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3673/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng
3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1967;

- Bà Tô Thanh Q, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số B Đường N, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1975 (Có mặt). Địa chỉ: Số A Đường L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 28/HĐUQ/2025 ngày 23/02/2025).

Bị đơn: Ông Huỳnh Tấn K, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số D Ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Bùi Thị Phương D, sinh năm 1976 (Vắng mặt);
- Bà Dương Thị T, sinh năm 1991 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: A Chung cư C, Số H Đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 000849 ngày 06/5/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số B Ấp A, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1991 (Xin vắng mặt). Địa chỉ: DP C D, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006439 ngày 25/4/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 8/10/2024, trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Hồng N1 (Sinh năm: 1985, CCCD số: 052 085 000 900, nơi cư trú: Số I, Ấp C, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh), vợ chồng ông N và ông Huỳnh Tấn K cùng nhau ký Biên bản thỏa thuận đặt cọc và nhận đặt cọc để mua 2 thửa đất tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính như sau:

Tài sản mua bán chuyển nhượng:

Thửa 994 thuộc tờ bản đồ số 39 với diện tích 89,3m² tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số DN 296293, sổ vào sổ cấp GCN số CN 15753 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện N cấp cho ông Nguyễn Anh T1 ngày 02/8/2024;

Thửa 995 thuộc tờ bản đồ số 39 với diện tích 81,4m² tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số DN 296294, vào sổ cấp GCN số CN 15754 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện N cấp cho ông Nguyễn Anh T1 ngày 02/8/2024.

Hai (02) tài sản trên có nguồn gốc từ việc tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của UBND TP.HCM và thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hoàng S. Sau đó, vào ngày 05/02/2024 ông Nguyễn Hoàng S ký Thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 02 thửa đất trên cho ông Huỳnh Tấn K theo Hợp đồng chuyển nhượng số LO1, 2/2024/HCN-HEM1368.

Ngày 02/8/2024, ông Nguyễn Anh T1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền như những thông tin đã nêu trên.

Tổng giá trị chuyển nhượng là: 9.060.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng); Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn);

Các bên thỏa thuận: Ngày 08/10/2024 sẽ tiến hành đặt cọc; việc đặt cọc có giá trị đến hết ngày 23/12/2024 và chậm nhất đến hết ngày 23/12/2024 hai bên sẽ tiến hành đi công chứng mua bán tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật; Hết thời gian đặt cọc theo thỏa thuận là ngày 23/12/2024 (Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) mà Bên A (Bên nhận cọc) đổi ý không bán hoặc không tiến hành việc sang tên công chứng cho Bên B (Bên đặt cọc) với bất cứ lý do gì, thì Bên A phải trả lại đủ số tiền mà Bên A đã nhận cọc của Bên B và bồi thường thêm một khoản tiền bằng số tiền mà Bên A đã nhận cọc, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn).

Ngay ngày ký Biên bản thỏa thuận đặt cọc thì vợ chồng ông N đã chuyển khoản cho ông Huỳnh Tấn K số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo như cam kết. Số tiền còn lại 8.506.000.000đ (Tám tỷ năm trăm lẻ sáu triệu đồng) hẹn ngày ra công chứng giấy tờ mua bán 2 thửa đất vào ngày 23/12/2024 sẽ thanh toán đủ cho Bên A. Tuy nhiên gần tới ngày ra công chứng là ngày 23/12/2024 thì ông Huỳnh Tấn K hẹn lại vợ chồng ông N ngày công chứng vào ngày 15/01/2025 và vợ chồng ông N cũng đồng ý chờ tới ngày 15/1/2025 để được công chứng mua bán nhưng tới ngày này ông Huỳnh Tấn K vẫn không tiến hành công chứng cho vợ chồng ông N và hẹn tiếp ngày 17/02/2025 sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng sang tên tài sản. Đến ngày 17/02/2025, ông Huỳnh Tấn K vẫn cố tình không thực hiện việc sang tên tài sản cho vợ chồng ông N theo như thỏa thuận mặc dù vợ chồng ông N đã nhiều lần gặp gỡ, gọi điện thoại nhắc nhở về việc này.

Nguyên đơn đề nghị:

- Buộc ông Huỳnh Tấn K và/hoặc những người có liên quan liên đới chịu trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), gồm:

- Số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho ông Huỳnh Tấn K là: 500.000.000 đồng; Số tiền phạt cọc: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Huỳnh Tấn K và/hoặc những người có liên quan không thực hiện việc trả tiền cho nguyên đơn theo bản án đã tuyên thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015.

Phía bị đơn trình bày:

Vào ngày 08/10/2024, ông K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 994 và thửa 995, thuộc tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 9.060.000.000đ (Chín tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng). Thanh toán trước 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và số tiền còn lại thanh toán hết khi ký kết Hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, tài sản trên đang đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Anh T1 và tài sản cũng đang thế chấp tại Ngân hàng S1 ở Hà Nội. Ông K cũng đã báo rõ tình trạng pháp lý của các tài sản trên cho ông Nguyễn Hữu N được biết và ông N đồng ý giao kết hợp đồng.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2024, đến hết ngày 23/12/2024, hai bên sẽ tiến hành công chứng mua bán. Tuy nhiên, đến ngày 23/12/2024, tài sản trên chưa hoàn tất việc giải chấp tại Ngân hàng S1 nên ông K chưa thể tiến hành việc công chứng hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Hữu N. Đồng thời, giai đoạn này trùng vào dịp cuối năm, các ngày nghỉ lễ Tết kéo dài, nên ông K đã báo cho ông N gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng đến ngày 27/2/2025. Đến ngày 27/2/2025, ông K có gọi điện và nhắn tin cho ông N rất nhiều lần để ký công chứng hợp đồng mua bán nhưng ông N từ chối.

Bị đơn có ý kiến như sau:

Về biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024:

Nội dung biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024 là một giao dịch dân sự. Mục đích của giao dịch này là nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Anh T1 sang ông Nguyễn Hữu N. Tại thời điểm ký kết thỏa thuận này, ông Nguyễn Hữu N biết quyền sử dụng đất thửa đất số 994 và 995 không phải đứng tên ông K mà đứng tên ông Nguyễn Anh T1. Trong khi đó, biên bản thỏa thuận đặt cọc này được ký kết giữa ông K và ông Nguyễn Hữu N.

Vì vậy, biên bản thỏa thuận đặt cọc này đã không đảm bảo pháp lý về mặt chủ thể ký kết giao dịch.

Ngoài ra, tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Khi ký kết biên bản thỏa thuận đặt cọc, ông K chưa hoàn tất thủ tục xác lập tài sản sang tên ông K và ông K cũng đã báo cho ông N biết rõ về việc này.

Việc chưa đứng tên quyền sử dụng đất mà ký kết biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024 là vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, giao dịch ngày 08/10/2024 giữa ông K và ông Nguyễn Hữu N không đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015: “... Nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.”.

Trước khi thực hiện giao dịch này, ông K cũng đã báo với ông N về tình trạng pháp lý của thửa đất về chủ sử dụng đất và tình trạng thửa đất đang kê biên tại Ngân hàng S2 ở Hà Nội, nhưng ông N vẫn chấp nhận giao dịch nêu trên.

Nay, bị đơn yêu cầu Quý Tòa tuyên bố Biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024 bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Về lỗi của các bên:

Tại thời điểm ký kết Biên bản thỏa thuận đặt cọc, bị đơn cũng đã thông báo cho ông Nguyễn Hữu N về tình trạng pháp lý của đối tượng giao dịch là thửa đất 994 và 995, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng ông N vẫn chấp nhận giao dịch này. Do vậy, ông N cũng có lỗi khi xác lập giao dịch với bị đơn vào ngày 08/10/2024.

Mặt khác, trong quá trình thực hiện giao dịch, do không phải là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn bị động khi hẹn ngày ký kết Hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng. Đến ngày 27/2/2025, bị đơn đã nhiều lần liên hệ với ông N để tiến hành ký Hợp đồng mua bán nhưng ông N từ chối (gửi kèm bản chụp tin nhắn qua zalo).

Như vậy, lỗi dẫn đến việc biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024 bị vô hiệu và không thực hiện ký kết công chứng được Hợp đồng mua bán thửa đất số 994 và 995 cho ông Nguyễn Hữu Nghĩa L lỗi ngang nhau và thuộc về cả hai bên.

Từ những lập luận trên, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền

500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Hữu N và không đồng ý phạt cọc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu H trình bày:

Vào ngày 05/02/2024, ông Nguyễn Hoàng S đã thỏa thuận với ông Huỳnh Tấn K về việc hứa chuyển nhượng phần đất có diện tích 171,1m² tại xã P, huyện N (Nay thuộc các thửa đất số 994 và 995 tờ bản đồ số 39). Vào ngày 27/02/2025, ông Nguyễn Hoàng S đã ký biên bản thanh lý về việc thanh lý và chấm dứt toàn bộ nội dung liên quan đến việc hứa chuyển nhượng, các bên đã thống nhất thỏa thuận liên quan đến việc hứa chuyển nhượng hết hiệu lực kể từ ngày 27/02/2025.

Việc ông Huỳnh Tấn K và ông Nguyễn Hữu N ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên thì ông Nguyễn Hoàng S không biết. Ông S cũng không có bất kỳ liên quan nào đến giao dịch giữa ông K và ông N. Vì vậy, ông Nguyễn Hoàng S không có quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N với ông Huỳnh Tấn K.

Bản án số 85/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Tô Thanh Q.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024, giữa ông Nguyễn Hữu N - bà Tô Thanh Q và ông Huỳnh Tấn K.

Buộc ông Huỳnh Tấn K phải trả cho ông Nguyễn Hữu N và bà Tô Thanh Q số tiền là 1.000.000.000 đồng. (Trong đó: Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền bồi thường phạt cọc là 500.000.000 đồng).

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

Ngày 8/9/2025, bị đơn ông Huỳnh Tấn K kháng cáo đề nghị bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Đề nghị hủy án sơ thẩm vì:

Về tố tụng: Ngày 10/6/2025, bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó đề nghị hủy án sơ thẩm để xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì chủ thể của giao dịch không thể thực hiện được; Phía bị đơn không từ chối việc tiến hành giao kết hợp đồng với nguyên đơn mà nguyên đơn và bị đơn đã có thoả thuận khác, gia hạn thời gian ký kết hợp đồng; Cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc gia hạn hợp đồng giữa các bên.

Nếu nguyên đơn đồng ý thì bị đơn sẽ hoàn trả tiền cọc là 500.000.000đ và hỗ trợ tiền lãi đối với số tiền cọc mà bị đơn đang giữ số tiền là 50.000.000đ đến 100.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hoàng S, có đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thu H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Cấp sơ thẩm đã đánh giá giải quyết vụ án một cách khách quan toàn diện và phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: 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 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 10/6/2025, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 8/10/2024 vô hiệu, đồng thời tại bản trình bày ý kiến ngày 21/5/2025 bị đơn cũng có trình bày yêu cầu phản tố trên; nên yêu cầu phản tố của bị đơn tại đơn ngày 10/6/2025 là thể hiện ý kiến của bị đơn không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không phải là nội dung phản tố, cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá quan hệ tranh chấp giao dịch đặt cọc trong bản án, nên yêu cầu kháng cáo này để hủy án sơ thẩm là không có cơ sở.

Về nội dung:

Căn cứ biên bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/10/2024 giữa ông Nguyễn Hữu N - bà Tô Thanh Q và ông Huỳnh Tấn K ký kết, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Thời hạn theo hợp đồng đặt cọc là chậm nhất đến ngày 23/12/2024 các bên phải đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Về nguồn gốc: Hai (02) tài sản trên có nguồn gốc từ việc tách thửa theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND của UBND TP.HCM và thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hoàng S.

Ngày 05/02/2024, ông Nguyễn Hoàng S ký thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 02 thửa đất trên cho ông Huỳnh Tấn K theo Hợp đồng chuyển nhượng số LO1, 2/2024/HCN-HEM1368.

Sau khi tách thửa thì:

Thửa 994 thuộc tờ bản đồ số 39 với diện tích 89,3m² tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số DN 296293, sổ vào sổ cấp GCN số CN 15753 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện N cấp cho ông Nguyễn Anh T1 ngày 02/8/2024;

Thửa 995 thuộc tờ bản đồ số 39 với diện tích 81,4m² tọa lạc tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số DN 296294, vào sổ cấp GCN số CN 15754 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện N cấp cho ông Nguyễn Anh T1 ngày 02/8/2024.

Trong biên bản thỏa thuận đặt cọc có ghi: Thông tin của bên A (bên bán) có ghi ông K là chủ sở hữu thửa đất số 944 và 995 tờ bản đồ số 39, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng hứa mua bán số LO1, 22/2024/HCN-HEM 1368 ngày 5/02/2024; và căn cứ Điều 4 cam kết chung có nội dung "... Biên bản thỏa thuận đặt cọc thì bên A cam kết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của mình. Và hiện không có tranh chấp, khiếu nại, bán hoặc hứa bán cho bất kỳ bên nào khác. Và việc chuyển nhượng đã được sự đồng ý của các đồng sở hữu hoặc người liên quan với bên A trong giấy tờ sở hữu hoặc đúng theo quy định của pháp luật (nếu có), mọi tranh chấp nếu có liên quan đến việc sở hữu sau này Bên A sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Như vậy, khi thực hiện giao dịch đặt cọc các bên biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, hai bên có thỏa thuận thời hạn từ giai đoạn đặt cọc đến thời điểm ký công chứng (từ 8/10/2024 đến 23/12/2024) để có thời gian thực hiện đầy đủ các điều kiện để chuyển nhượng ký đặt cọc.

Về thời hạn thỏa thuận thực hiện: Xét thấy các bên đã thống nhất thời hạn cuối cùng để ký kết công chứng là ngày 23/12/2024. Tuy nhiên, phía nguyên đơn thừa nhận đã gia hạn cho bị đơn hai lần, lần thứ nhất đến ngày 15/01/2025 và lần thứ hai đến ngày 17/02/2025, nhưng việc ký kết công chứng vẫn chưa được thực hiện.

Đối với ý kiến của bị đơn trình bày: Bị đơn thông báo cho nguyên đơn về việc tiến hành công chứng vào ngày 27/02/2025 nhưng nguyên đơn không trả lời và không ra công chứng; Xét các tin nhắn zalo giữa hai bên thể hiện nguyên đơn không đồng ý việc gia hạn tiếp theo và không xác nhận đồng ý ra công chứng vào ngày 27/02/2025. Do đó, không có cơ sở để xác định tồn tại việc gia hạn đến ngày 27/02/2025 như bị đơn trình bày.

Và căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 6 Điều 4 của Biên bản thỏa thuận đặt cọc có nội dung “... hết thời hạn đặt cọc nói trên (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) bên A đồng ý không bán, hoặc không tiến hành việc sang tên công chứng cho bên B với bất kỳ lý do gì, thì bên A phải trả lại đủ số tiền mà bên A đã nhận cọc của bên B và bồi thường thêm một khoản tiền bằng số tiền bên A đã nhận...” .

Như vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận nên phải chịu trả cọc và bồi thường theo quy định.

Xét cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá vụ án đúng nội dung tranh chấp, phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Tấn K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bị đơn ông Huỳnh Tấn K đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0016914 ngày 11/9/2025 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 6, TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 6, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

