

Bản án số: 102/2026/DS-PT

Ngày: 19-01-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
và xác định quyền sở hữu nhà ở”

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 Phạm Công Toại

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Trần Cảnh

Ông Hoàng Bích Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Dung, Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 868/2025/TLPT-DS ngày 03/10/2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và xác định quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 7359/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

**I. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: số B B, phường C (phường C, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M: Ông Lê Văn P, sinh năm: 1953 - Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: số I L, phường H (Phường E, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm: 1970;

2/ Bà Trần Vũ Lâm T, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: số A U, phường T (Phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T: Bà Lưu Phương T1, sinh năm: 1981; địa chỉ: số B N, phường T (phường Đ, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001384, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/2/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy ủy quyền số công chứng 005702, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/05/2021 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:*

Năm 2008, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M cùng vợ chồng bị đơn là ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T có thoả thuận góp tiền để mua căn hộ chung cư tại số A (lầu E) H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số A) với giá 47 lượng vàng SJC, mỗi bên góp 50% (23,5 lượng vàng SJC). Ngày 01/3/2008, hai bên có ký giấy cam kết với nội dung: Nguyên đơn đồng ý cho ông H và bà T đứng tên trên giấy tờ sở hữu nhà số 0583/2008/UB-GCN cấp ngày 01/02/2008 và có thoả thuận trong trường hợp bán nhà cho người khác thì được chia đều số tiền bán được cho 02 bên.

Ngày 13/01/2009, nguyên đơn bà M, ông H và bà T ký hợp đồng mua bán căn hộ 157 (lầu 5 phía trước) H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, vợ chồng ông H, bà T bán cho nguyên đơn là bà M phần phía trước của căn hộ 157 (lầu 5) Hàm Nghi nêu trên với giá (23,5 lượng vàng SJC), phương thức thanh toán chia làm 02 đợt thanh toán. Bà M thanh toán đợt 1 là 05 (năm) lượng vàng SJC tiền cọc mua nhà sau khi ký hợp đồng và đợt 2 thanh toán 18,5 lượng vàng SJC sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán nhà. Ngoài

ra, hai bên còn thỏa thuận về việc trường hợp bên bán có thay đổi ý định không bán thì phải bồi thường cho bên mua gấp đôi số vàng đặt cọc đã nhận của bên mua, bên mua đổi ý không mua thì phải chịu mất số vàng đã đặt cọc cho bên bán.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nêu trên, nguyên đơn đã thực hiện việc thanh toán đặt cọc cho ông H, bà T số vàng 05 lượng vàng SJC và ông H có ký xác nhận đã nhận số vàng nêu trên của nguyên đơn (xác nhận trực tiếp vào trang sau hợp đồng). Đồng thời, viết cam kết chịu trách nhiệm thực hiện nộp hồ sơ công chứng mua bán nhà tại phòng công chứng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông H và bà T vẫn không thực hiện thủ tục mua bán căn nhà nêu trên cho nguyên đơn như thỏa thuận. Mặc dù, nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông bà H và T vẫn cố tình không thực hiện gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Năm 2009, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện ông H, bà T tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau đó Tòa án triệu tập ông H, bà T nhưng họ không đến Tòa. Vào thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn phải phẫu thuật để điều trị di chứng bỏng nhiều lần do nguyên đơn bị tai nạn vào năm 1995, để lại vết sẹo trên cơ thể của nguyên đơn do đó có thời gian vắng mặt và Tòa án nhân dân Quận 1 đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Nay, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu ông H, bà T có trách nhiệm trả 05 lượng vàng (SJC - quy đổi tại thời điểm thanh toán) mà nguyên đơn đã đặt cọc và bồi thường 05 lượng vàng SJC (bồi thường đúng bằng số vàng đã đặt cọc) quy đổi tại thời điểm thanh toán, tạm tính tại thời điểm nộp đơn ngày 01/12/2020 là 55.000.000 đồng/lượng tương đương là 550.000.000 đồng [1].

Ngày 19/5/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung các nội dung:

Yêu cầu bị đơn ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và nguyên đơn đồng ý tiếp tục thanh toán cho bị đơn 18,5 lượng vàng SJC như thỏa thuận; yêu cầu ông H, bà T có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ căn nhà số A H (lầu E) Phường N, Quận A Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do U cấp ngày 01/02/2008.

Ngày 12/7/2024, nguyên đơn bà M có đơn khởi kiện bổ sung về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu bị đơn ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán thành yêu cầu công nhận bà Nguyễn Thị Tuyết M là đồng sở hữu căn hộ 157 (lầu 5) đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T; bà Nguyễn Thị Tuyết M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với căn hộ 157 (lầu 5) đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh [2].

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày xác định và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như đã nêu [1] và [2].

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là giao trả lại gian nhà phía trước cho bị đơn quản lý sử dụng tương ứng với phần vốn góp mà bị đơn đã góp mua căn nhà (21,2m<sup>2</sup>), thì nguyên đơn sẽ đồng ý giao trả nếu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 05 lượng vàng và tiền phạt cọc 05 lượng vàng, tổng cộng là 10 lượng vàng SJC, đồng thời do toilet là sử dụng chung nên nguyên đơn yêu cầu phải được cùng sử dụng chung.

*\* Tại bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T có người đại diện hợp pháp là bà Lưu Phương T1 trình bày:*

Vào năm 2008, vợ chồng bị đơn có thỏa thuận góp tiền mua căn hộ chung cư tại số A (lầu E) H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M. Tỷ lệ góp vốn mua căn nhà này mỗi bên là 50%. Hai bên thống nhất, vợ chồng bị đơn sẽ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, còn bà M sẽ tạm thời quản lý căn nhà này. Hai bên thỏa thuận, bị đơn sẽ ở phần gian nhà phía trước, bà M sẽ ở phần sau. Nay bà M tự mình quản lý và không chịu giao phần gian nhà phía trước như đã thỏa thuận nên bị đơn yêu cầu bà M phải giao lại cho ông H, bà T phần phía trước để quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện công nhận bà Nguyễn Thị Tuyết M là đồng sở hữu căn hộ 157 (lầu 5) đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T; bà Nguyễn Thị Tuyết M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với căn hộ 157 (lầu E) đường H, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn của bà M thì bị đơn đồng ý.

Không đồng ý với yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc của nguyên đơn do bị đơn không có lỗi trong việc mua bán không thành.

Bị đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền buộc bà M giao trả lại căn nhà số A (lầu 5) H (phía trước) cho bị đơn tương ứng với phần vốn góp mà bị đơn đã góp mua căn hộ này. Giá trị phần vốn góp của bị đơn là 50%.

*\* Tại Bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

1.1 Công nhận bà Nguyễn Thị Tuyết M là đồng sở hữu căn hộ 157 (lầu 5), đường H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T. Bà Nguyễn Thị Tuyết M có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp nhật Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T có nghĩa vụ cung cấp Giấy chứng nhận số 0583/2008/UB-GCN ngày 01/02/2008 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp, để nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M thực hiện việc liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp nhật giấy chứng nhận đồng sở hữu.

1.2 Buộc bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền tương đương 05 lượng vàng SJC, quy đổi tại thời điểm thanh toán tương đương với số tiền tại thời điểm xét xử là 598.500.000 đồng.

1.3 Không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc 05 lượng vàng SJC, tương đương số tiền tại thời điểm xét xử là 598.500.000 đồng của bà Nguyễn Thị Tuyết M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận đồng sở hữu đối với căn hộ số 157 (lầu 5) H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên được cùng được quản lý, sử dụng chung căn hộ số 157 (lầu 5) H, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên có trách nhiệm cùng quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên phù hợp với hiện trạng thực tế, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và của người khác.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lãi chậm trả, việc yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M, vì bà M có lỗi dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng cho nên phải mất số tiền cọc là 05 (năm) lượng vàng SJC đã đặt cọc.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Lưu Phương T1 - người đại diện hợp pháp của bị đơn, người kháng cáo ông Nguyễn Mạnh H - vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời trình bày:

Bị đơn hoàn toàn không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng ngày

13/01/2009, vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn có hẹn bà M để hẹn ngày công chứng nhưng bà M cứ khuất hẹn với lý do chưa chuẩn bị tiền để thanh toán đợt 2 theo như thỏa thuận. Do vậy việc tiến hành công chứng hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do lỗi phía bà M. Bà M vi phạm hợp đồng nên sẽ mất cọc theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 13/01/2009. Do bị đơn không có lỗi trong việc mua bán không thành, nên không đồng ý trả lại cọc.

- Bị đơn bà Trần Vũ Lâm T có bà Lưu Phương T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với nội dung trình bày của người kháng cáo ông Nguyễn Mạnh H.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông bà H và T vẫn cố tình không thực hiện thủ tục mua bán căn nhà như đã cam kết gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc ông H và bà T trả lại tiền đặt cọc là 05 lượng vàng tương đương với giá vàng tại thời điểm thanh toán.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp của nguyên đơn - Luật sư ông Lê Văn P trình bày:

Bản án cấp sơ thẩm đã xem xét khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, đồng ý với nội dung bản án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi trong việc thực hiện hợp đồng thuộc về cả hai bên là không đúng, vì theo mặt sau của hợp đồng, ông H có ghi: *“Tôi chịu trách nhiệm nộp hồ sơ mua bán nhà tại PCCNN...”*. Như vậy, bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng mua bán trước, thì nguyên đơn mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán số vàng còn lại sau tại phòng công chứng. Trên thực tế, ông H, bà T chưa bao giờ nộp hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Do đó, việc công chứng hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được là do lỗi của bị đơn, chứ không phải lỗi cả hai bên như nhận định cấp sơ thẩm.

Ngoài ra, giá vàng ngày 19/01/2026 đăng trên B: vàng miếng SJC bán ra tại Thành phố Hồ Chí Minh có giá 165.000.000 đồng/lượng, 05 lượng vàng SJC tương đương 825.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cập nhật nội dung: “Buộc bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền tương đương 05 lượng vàng SJC, quy đổi tại

thời điểm thanh toán tương đương với số tiền tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 825.000.000 đồng”.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đối với đương sự, từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án dân sự, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy sau khi phân tích những tình tiết liên quan đến vụ án, trên cơ sở các quy định của pháp luật, xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 23/6/2025, Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST. Ngày 03/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Mạnh H: Ông Nguyễn Mạnh H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 05 lượng vàng SJC, với lý do bà M là người có lỗi hoàn toàn dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng nên bị mất số tiền cọc là 05 lượng vàng SJC cho bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hình thức và hiệu lực pháp lý của hợp đồng:

[2.1.1] Xét Hợp đồng mua bán nhà ghi ngày 13/01/2009 nhận thấy: Hợp đồng có các thỏa thuận về đối tượng mua bán, giá cả, phương thức thanh toán, đặt cọc, trách nhiệm của bên mua bên bán, trách nhiệm của các bên khi không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán có công chứng theo quy định pháp luật. Tại Điều 4 của Hợp đồng thể hiện nếu bên bán từ chối bán thì phải trả lại gấp đôi số vàng đặt cọc, bên mua đồng ý không mua phải chịu mất số vàng đã đặt cọc cho bên bán. Trang sau của hợp đồng mua bán này, ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T ký tên xác nhận với nội dung: "*Hôm nay ngày 13- 1-2009 vợ chồng tôi đã nhận cọc 05 (năm) lượng vàng. Đồng thời, có ghi nội dung: “Tôi chịu trách nhiệm nộp hồ sơ mua bán nhà tại PCCNN nội dung giá bán là 150.000.000 đồng, tiền phí bồi dưỡng cô M chịu 2.000.000 đồng (hai triệu)”*. Như vậy, có cơ sở để xác định, nguyên đơn và vợ chồng bị đơn đã có thỏa thuận mua bán phần sở hữu căn nhà 157 (lầu 5) H, nguyên đơn thanh toán bằng hình thức đặt cọc trước 05 lượng vàng SJC. Đây là hình thức hợp đồng đặt cọc, nhằm bảo đảm việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở.

[2.1.2] Tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định*". Theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó*". Theo đó, giao dịch về chuyển nhượng nhà ở theo quy định tại Điều 450 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2005 phải được lập thành văn bản và công chứng, chứng thực thì mới có giá trị pháp lý.

[2.1.3] Trong trường hợp này, các bên chỉ ký kết hợp đồng mua bán viết tay, không có công chứng, nên chưa làm phát sinh hiệu lực chuyển nhượng nhà ở. Tuy nhiên, nội dung đặt cọc 05 lượng vàng SJC là hành vi pháp lý độc lập, có giá trị như một cam kết bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở trong tương lai. Do đó, yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc vẫn là nội dung tranh chấp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật dân sự.

[2.2] Về xác định lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng:

[2.2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H thừa nhận đã nhận tiền cọc của nguyên đơn là 05 (năm) lượng vàng SJC và trình bày: "*Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông có liên hệ bà M để hẹn ngày ký công chứng nhưng bà M cứ khất hẹn, do vậy việc tiến hành ký kết tại*

*phòng công chứng không thực hiện được".* Tuy nhiên lời trình bày của ông H không được bà M thừa nhận và ông H cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh mình có liên hệ với bà M để ra công chứng ký Hợp đồng mua bán.

[2.2.2] Nguyên đơn bà M cho rằng, sau khi ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc với bị đơn để thúc giục bị đơn ra công chứng, nhưng ông H và bà T vẫn cố tình không thực hiện. Tuy nhiên bà M cũng không có nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.2.3] Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều khoản chuyên tiếp: *"Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này"*. Theo đó, tại Điều 4 của Hợp đồng mua bán có nội dung cam kết phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015: *"Nếu 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."* *"Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc"*. Do đó, Tòa án áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng không thực hiện được.

[2.2.4] Việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 13/01/2009 giữa các bên là tự nguyện, tuy nhiên các bên lại thỏa thuận nội dung hợp đồng không đầy đủ, rõ ràng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, trong hợp đồng không quy định thời hạn để các bên đến phòng công chứng ký kết hợp đồng mua bán nhà theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, các bên cũng không chứng minh được đã có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bên còn lại từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng hay vi phạm hợp đồng, nên các bên đều có lỗi như nhau trong việc không thực hiện hợp đồng.

[2.2.5] Trong vụ án này, cả hai bên đều có lỗi tương đương nhau. Việc áp dụng điều khoản phạt cọc trong khi lỗi không thuộc hoàn toàn về một bên là không công bằng, trái với nguyên tắc thiện chí, trung thực và bình đẳng trong giao dịch dân sự được quy định tại Điều 3 và Điều 6 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn - bên nhận cọc - phải hoàn trả lại số vàng đã nhận mà không phải chịu trách nhiệm phạt cọc là có cơ sở.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Lưu Phương T1 - cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh lỗi là do nguyên đơn dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng. Do đó nội dung kháng cáo là nguyên đơn sẽ mất số tiền cọc là 05 lượng vàng SJC cho bị đơn là không có cơ sở.

[2.4] Đối với yêu cầu cập nhật nội dung buộc bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Trần Vũ Lâm T trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền tương đương 05 lượng vàng SJC, quy đổi tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 825.000.000 (tám trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Nhận thấy, tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo...*”. Xét thấy, yêu cầu trên của nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm quy đổi thành số tiền cụ thể và nguyên đơn cũng không kháng cáo nội dung này. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3] Từ những nhận định trên, có cơ sở không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc ông H và bà T trả lại tiền đặt cọc tương đương 5 lượng vàng SJC quy đổi tại thời điểm thanh toán, tương đương với số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 598.500.000 đồng là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và quy định pháp luật, cũng như lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn Mạnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 358, 428, 429 và Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 3 và Điều 6, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 ông Nguyễn Mạnh H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh H phải chịu và được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003279 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (D/20).

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

**Phạm Công Toại**