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: 1319/2025/DS-PT
Ngày: 25-9-2025
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 Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung;

Ông Lại Huỳnh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Hải – 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 toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025, 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: 664/2025/TLPT-DS ngày 21/7/2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 446/2025/DS-ST ngày 29/5/2025, của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5109/2025/QĐPT-DS ngày 21/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16586/2025/QĐPT-DS ngày 11/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phùng Kiến T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền: Ông K'Đìm, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Số B Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/3/2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Là Luật sư Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Số A đường số A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

2/ Ông Đỗ Nguyễn Quốc H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

3/ Ông Đỗ Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền của bà B, ông Quốc H, ông Quốc H1: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 15/11/2024)

4/ Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

5/ Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền của bà Thu N1, ông Đình L: Ông Nguyễn Mạnh H2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

phường A, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/12/2023)

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/11/2024)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Mạnh H2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 15/11/2024)

2/ Bà Nguyễn Thị Thảo N2, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B Lô G, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền: Ông K'Đìm, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Số B Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/3/2025)

3/ Ông Trần Thiện T2, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phùng Kiến T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phùng Kiến T và người đại diện theo ủy quyền là ông K'Đìm trình bày:

Các ông bà: Nguyễn Thị B - Đỗ Nguyễn Quốc H - Đỗ Nguyễn Quốc H1 - Nguyễn Thị Thu N1 - Nguyễn Đình L là chủ sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 971 (tương đương thửa 985), tờ bản đồ số 3, địa chỉ : 1 ấp C xã T - huyện B - Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 389063, HD 389064, DH 389065, DH 389066, DK 811893, số vào sổ cấp GCN : CS06396 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/5/2023 (hiện tại, các Giấy chứng nhận này được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 984235, số vào sổ cấp GCN: CN 06708 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 18/7/2024 là thửa đất số 985, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 1 ấp C xã T - huyện B - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 05/02/2024, các ông bà B, H, H1, N1, L và ông T có ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Theo Hợp đồng này, các ông bà B, H, H1, N1 và L (sau đây gọi là Bên nhận cọc) nhận cọc của ông T số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 328,6 m^2 (bao gồm 304,2 m^2 đất ở và 24 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 971, tờ bản đồ số 3 xã T (nay là thửa 985 tờ bản đồ số 3 xã T). Giá chuyển nhượng được ấn định là 6.250.000.000 đồng.

Thời hạn giao kết Hợp đồng chuyển nhượng được tính từ ngày 05/02/2024 cho đến hết ngày 31/8/2024. Ông T đã giao đủ tiền cọc cho bên nhận cọc.

Ngày 13/5/2024, bên nhận cọc và ông T tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 (lần 1), nội dung sửa đổi bổ sung là bên nhận cọc nhận tiếp số tiền cọc của ông T là 500.000.000 đồng. Hợp đồng sửa đổi bổ sung (lần 1) này ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD. Ông T đã giao đủ 500.000.000 đồng cho bên nhận cọc.

Ngày 15/6/2024, bên nhận cọc và ông T ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 (lần 2), bổ sung nội dung của hai Hợp đồng đặt cọc trước như sau: bên nhận cọc tiếp tục nhận thêm số tiền cọc ông T giao là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 cũng ký tại Văn phòng C1, số công chứng 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần này do ông Nguyễn Mạnh H2 làm đại diện cho bên nhận cọc ký và nhận đủ 2.000.000.000 đồng.

Các nội dung khác trong Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 và ngày 13/5/2024 không bị sửa đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên giá trị.

Tổng cộng 3 lần nhận cọc theo ba Hợp đồng nêu trên thì bên nhận cọc đã nhận của ông T tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, cụ thể vào các ngày:

- Ngày 05/02/2024: đặt cọc 450.000.000 đồng. (chuyển khoản)
- Ngày 13/5/2024: đặt cọc thêm 485.000.000 đồng. (chuyển khoản)
- Ngày 15/6/2024 đặt cọc thêm 1.899.999.997 đồng (chuyển khoản).
- Ngoài ra, ông Phùng Kiến T còn đặt cọc cho ông Nguyễn Mạnh H2 165.000.000 đồng nhưng theo yêu cầu của ông H2 thì ông Trung chuyển K1 cho ông Trần Thiện T2 để thanh toán tiền hoa hồng cho ông H2, cụ thể: ngày 07/2/2024 chuyển khoản cho ông T2 50.000.000 đồng và ngày 13/5/2024 chuyển khoản cho ông T2 115.000.000 đồng.

Đến hết ngày 31/8/2024, bên nhận cọc vẫn chưa hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 328,6 m^2 như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024. Bên nhận cọc có đề nghị ông T gia hạn thêm thời gian 02 tháng để họ hoàn tất thủ tục nhưng ông T không đồng ý do thời gian kéo dài đã lâu.

Tại khoản 3, điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 có nêu rõ: "3. Hết thời hạn nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này, trường hợp bên A chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa, đề nghị duyệt nội nghiệp bản vẽ, đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì bên A thương lượng với bên B để xin gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nếu được bên B đồng ý, nếu Bên B không đồng ý cho gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì bên A phải trả lại cho Bên B toàn bộ số tiền đã đặt cọc và bị phạt cọc khoản tiền bằng tiền cọc Bên B đã cọc cho bên A."

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1;

2. Hủy Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1;

3. Hủy Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1;

4. Buộc các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Phía bị đơn bao gồm bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H, ông Đỗ Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Đình L có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản ngày 07/08/2023 thì bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được phân chia thửa đất 971-3 và 971-4 diện tích 2020,5 m^2, đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng hải sản theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH X tiến hành ngày 31/07/2023 và được chi nhánh VPĐĐ Huyện B duyệt số 01887/CN.VPĐĐ-HBC/2023 ngày 08/03/2023; phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 971-1 và 971-2 là của bà B, ông H1, ông M và ông Đỗ Nguyễn Quốc H. Phần diện tích Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được nhận theo thỏa thuận trên đã ủy quyền toàn quyền quyết định cho ông Nguyễn Mạnh H2 theo Hợp đồng Công chứng số 00023716 được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu Thành phố C1 chứng nhận ngày 12/12/2023 để cấn trừ nợ cho ông Lâm Văn T3 (ông T3 đã bán cho ông Nguyễn Mạnh H2 và đã uỷ quyền cho toàn quyền lại cho ông Nguyễn Mạnh H2) theo biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 11/9/2023.

Sau đó, ông Nguyễn Mạnh H2 có bán phần diện tích 328,6 m^2 cho ông Phùng Kiến T. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, do phần đất bán cho ông T chưa sang tên cho ông H2, vẫn là đất nông nghiệp, không thể tách thửa ra được theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H do không phù hợp quy hoạch. Bởi vậy, những người cùng quyền sử dụng đất là bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H; bà N1 và ông L (ông Nguyễn Mạnh H2 là người đại diện uỷ quyền) phải cùng ra ký trong hợp đồng đặt cọc giúp ông Nguyễn Mạnh H2. Bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H chỉ hỗ trợ về mặt thủ tục, ký tên các văn bản có liên quan. Còn việc mua bán, giao dịch như thế nào bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H; bà N1 và ông L không biết, không liên quan đến nên toàn bộ việc giao dịch mua bán do ông Nguyễn Mạnh H2 và ông Phùng

Kiến T thoả thuận với nhau nên toàn bộ số tiền cọc ông T đều chuyển khoản trực tiếp cho ông Nguyễn Mạnh H2, cụ thể:

- Ngày 05/02/2024, bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H, ông Đỗ Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Mạnh H2 là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu N1 (gọi tắt là bên bán) với ông Phùng Kiến T (bên mua) có ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính: "Mục đích là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, thuộc Thửa đất số: 971-3 và 971-4 (nay là thửa 985-1, 985-2), tờ bản đồ số 3, diện tích 328,6m^2, địa chỉ: 17/14, Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH389063, DH389064, DH389065, DH389066, DK811893, số vào sổ cấp GCN: CS06396 ngày 19/05/2023, đăng ký biến động ngày 31/8/2023 và "văn bản thỏa thuận chia tài sản số công chứng 00015012 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu Thành phố C1 chứng nhận ngày 07/08/2023".

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ được thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (quy định tại Điều 1 của hợp đồng). Giá chuyển nhượng là 6.250.000.000 đồng. Thời hạn thanh toán: Đặt cọc 500.000.000 đồng, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp số 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này tính từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 31/8/2024.

- Ngày 13/05/2024, ông Nguyễn Mạnh H2 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H và ông Đỗ Nguyễn Quốc H1 có ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD với ông Phùng Kiến T tại Văn phòng C1, Thành phố C, sửa đổi một số nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, cụ thể: Bên B (bên mua) đồng ý đặt cọc cho bên A (bên bán) số tiền là 1.000.000.000 đồng, đợt 1 ngày 05/02/2024 bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng, đợt 2 ngày 13/5/2024 bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp số 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 06 tháng kể từ

ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các nội dung khác của hợp đồng đặt cọc vẫn giữ nguyên.

- Ngày 15/06/2024, ông Nguyễn Mạnh H2 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H và ông Đỗ Nguyễn Quốc H1 có ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD với ông Phùng Kiến T tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, sửa đổi một số nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, cụ thể: Bên B (bên mua) đồng ý đặt cọc cho bên A (bên bán) số tiền là 3.000.000.000 đồng; đợt 1 ngày 05/02/2024 bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng; đợt 2 ngày 13/5/2024 bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng; đợt 3 ngày 15/6/2024 bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 2.000.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp số tiền 1.250.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các nội dung khác của hợp đồng đặt cọc vẫn giữ nguyên.

Do phần diện tích của bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H; bà N1 và ông L dính chung với phần đất của ông Nguyễn Mạnh H2 bán cho ông T nên trước khi ký cũng như sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên bán luôn tích cực và cố gắng liên hệ với các cơ quan nhà nước có liên quan để thực hiện nhanh nhất các thủ tục chuyển mục đích sang đất ở, đo vẽ, nộp thuế, đăng ký biến động… để đủ điều kiện tách thửa thì cần phải thực hiện rất nhiều thủ tục mới có thể tách phần diện tích bán cho ông T để giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Bên bán đều có báo cho ông T biết về tiến trình thực hiện các thủ tục.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T biết rõ tình trạng đất, đất của ông Mạnh H2 mua ở thi hành án của ông T3, bà N1 và ông L cấn trừ nợ cho ông T3 nên bà N1 và ông L đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Mạnh H2 có toàn quyền quyết định và là đất nông nghiệp và nằm trong diện tích đất với người khác, chưa đủ điều kiện tách thửa, đã đăng ký chuyển thổ cư năm 2023 (phải đăng ký chuyển thổ cư trước một năm tức là năm 2024 mới được phép chuyển) nên trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ "Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ được thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật" (Điều 1 hợp đồng đặt cọc).

Do có nhiều người cùng đứng chung một phần đất nên khi đi làm thủ tục phức tạp và mất nhiều thời gian vì vậy mọi người thống nhất làm thủ tục tặng

cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H để đủ điều kiện chuyển thổ cư và thuận tiện trong quá trình thực hiện các thủ tục. Ngày 18/7/2024, đã cập nhật sang tên cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bên bán liên hệ với các cơ quan và thực hiện rất nhiều thủ tục, ngay sau khi vừa nhận được quyết định cho phép chuyển thổ cư thì ngày 19/7/2024, ông Đỗ Nguyễn Quốc H có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B để thực hiện việc chuyển mục đích sang đất ở phần diện tích 2020,5 m^2 trên hiện trạng là đất trồng cây lâu năm theo biên nhận H29.76-240715-0041 (kèm theo giấy đăng ký cấp giấy chứng nhận).

Tuy nhiên, quá trình thực hiện bị chậm hơn so với dự kiến là do cơ quan thuế tạm ngưng thu thuế chuyển mục đích phải chờ hướng dẫn (Công văn số 7106/STNMT-QLĐ ngày 19/7/2024 của Sở T, Công văn số 7825/CTTPHCM-QLĐ ngày 08/8/2024 và 8679/CTTPHCM-QLĐ ngày 29/8/2024 của Cục thuế Thành phố H…)

Vì những trở ngại khách quan trên nên tới ngày 30/10/2024, ông Quốc H mới nhận được quyết định được chuyển sang đất ở số: 8677/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 30/10/2024.

Ngày 05/11/2024, ông Quốc H đã nộp thuế chuyển mục đích sang đất ở và đã cập nhật biến động ngày 07/11/2024 về chuyển mục đích sang đất ở.

Ngày 08/11/2024, ông Quốc H có thông báo bằng văn bản cho ông T và những người khác biết về tiến trình thực hiện.

Bên bán đã tiến hành đo vẽ hiện trạng để thực hiện thủ tục tách thửa và đã nộp ngày 12/11/2024 chờ kiểm tra nội nghiệp, được hẹn ngày 19/11/2024 sẽ trả kết quả nhưng chưa có kết quả và phải chờ hướng dẫn theo công văn số 5051 ngày 15/11/2024 về việc triển khai quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Sau khi có kết quả bản vẽ được kiểm tra nội nghiệp thì sẽ tách thửa và giao kết hợp đồng, dự kiến có thể thực hiện việc giao kết hợp đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/11/2024 (thời gian có thể có sớm hơn hoặc muộn phụ thuộc vào kết quả giải quyết của cơ quan nhà nước).

Sau khi đủ điều kiện công nhận, ngày 03/01/2025 bên bán đã Thông báo cho ông T bằng văn bản và nhiều lần liên lạc qua điện thoại và thông báo cho đại diện của nguyên đơn biết là đã đủ điều kiện chuyển nhượng theo thỏa thuận

và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu không thực hiện sẽ mất toàn bộ số tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên, ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Việc bị đơn không ký được hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn hai bên thỏa thuận là do yếu tố khách quan. Sau khi đã tách thừa sang tên và đủ điều kiện chuyển nhượng, bị đơn đã nhiều lần liên hệ nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không hợp tác. Do đó, bị đơn không có lỗi trong việc không giao kết được hợp đồng.

Phía bị đơn thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1, không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Mạnh H2 có đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản ngày 07/08/2023 thì bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được phân chia thửa đất 971-3 và 971-4 diện tích 2020,5 m^2, đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng hải sản theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH X tiến hành ngày 31/07/2023 và được chi nhánh VPĐĐ Huyện B duyệt số 01887/CN.VPĐĐ-HBC/2023 ngày 08/03/2023; phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 971-1 và 971-2 là của bà B, ông H1, ông M và ông Đỗ Nguyễn Quốc H. Phần diện tích bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được nhận theo thỏa thuận trên đã ủy quyền toàn quyền quyết định cho ông Nguyễn Mạnh H2 theo Hợp đồng Công chứng số 00023716 được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu Thành phố C1 chứng nhận ngày 12/12/2023 để cấn trừ nợ cho ông Lâm Văn T3 (ông T3 đã bán cho ông Nguyễn Mạnh H2 và đã uỷ quyền cho toàn bộ lại cho ông Nguyễn Mạnh H2) theo biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 11/9/2023.

Ngày 05/02/2024, ông Nguyễn Mạnh H2 có bán phần diện tích 328,6 m^2 cho ông Phùng Kiến T. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày

05/02/2024, do phần đất bán cho ông T là đất nông nghiệp không thể tách thửa ra được theo Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H do không phù hợp quy hoạch và cũng chưa sang tên cho ông Mạnh H2. Do đó, những người cùng quyền sử dụng đất là bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H; bà N1 và ông L (ông Nguyễn Mạnh H2 là người đại diện uỷ quyền) phải cùng ra ký trong hợp đồng đặt cọc giúp ông Nguyễn Mạnh H2.

Bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H chỉ hỗ trợ về mặt thủ tục, ký tên các văn bản có liên quan. Còn việc mua bán, giao dịch như thế nào do ông Nguyễn Mạnh H2 và ông Phùng Kiến T ký với nhau, nên toàn bộ số tiền cọc ông T đều chuyển khoản trực tiếp cho ông Nguyễn Mạnh H2.

Ngày 05/02/2024, bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H, ông Đỗ Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Mạnh H2 là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu N1 (gọi tắt là bên bán) với ông Phùng Kiến T (bên mua) có ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính: Đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, thuộc Thửa đất số: 971-3 và 971-4 (nay là thửa 985-1, 985-2), tờ bản đồ số 3, diện tích 328,6m2, địa chỉ: 17/14, Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH389063, DH389064, DH389065, DH389066, DK811893, số vào sổ cấp GCN: CS06396 ngày 19/05/2023, đăng ký biến động ngày 31/8/2023 và "văn bản thỏa thuận chia tài sản số công chứng 00015012 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu Thành phố C1 chứng nhận ngày 07/08/2023". Giá chuyển nhượng là 6.250.000.000 đồng.

Ngày 13/05/2024 và ngày 15/06/2024 có ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD với ông Phùng Kiến T và bên mua đặt cọc cho bên A (bên bán) số tiền là 3.000.000.000đồng. Các nội dung khác của hợp đồng đặt cọc vẫn giữ nguyên.

Thực tế, ông Nguyễn Mạnh H2 đã nhận số tiền cọc của ông Trung chuyển K1 là 2.834.999.9997 đồng; ông Trung chuyển cho ông Trần Thiện T2 165.000.000 đồng thay cho ông Nguyễn Mạnh H2 tiền hoa hồng là không có cơ

sở vì theo tập quán thì bên bán là người phải trả tiền hoa hồng, việc giao dịch giữa cá nhân ông T với ông T2 không liên quan đến bên bán.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T biết rõ tình trạng đất, đất của ông Mạnh H2 là do ông H2 nhận chuyển nhượng từ thi hành án của ông T3, bà N1 và ông L cấn trừ nợ cho ông T3 nên bà N1 và ông L đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Mạnh H2 có toàn quyền quyết định và là đất nông nghiệp, nằm trong diện tích đất với người khác, chưa đủ điều kiện tách thửa, đã đăng ký chuyển thổ cư năm 2023 (phải đăng ký chuyển thổ cư trước một năm tức là năm 2024 mới được phép chuyển).

Và phần đất này đang nằm cùng thửa đất lớn với đất của bà B, ông H1 và ông Đỗ Nguyễn Quốc H nên trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ "Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ được thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật" (Điều 1 hợp đồng đặt cọc).

Ngoài ra, còn thoả thuận thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này tính từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 31/8/2024 với mục đích là để bên bán có trách nhiệm thực hiện, tránh chây ì, không thực hiện để chiếm dụng vốn của bên mua. Thoả thuận thời hạn này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 120, Điều 130 Bộ luật Dân sự bởi việc ký kết hợp đồng phụ thuộc vào việc cho phép của cơ quan nhà nước cho phép chuyển mục đích, tách thửa… khi đủ điều kiện mới thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên bán luôn tích cực và cố gắng liên hệ với các cơ quan nhà nước có liên quan để thực hiện nhanh nhất các thủ tục chuyển mục đích sang đất ở, đo vẽ, nộp thuế, đăng ký biến động… để đủ điều kiện tách thửa bán cho ông T.

Do có nhiều người cùng đứng chung một phần đất nên khi đi làm thủ tục phức tạp và mất nhiều thời gian vì vậy mọi người thống nhất làm thủ tục tặng cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H để đủ điều kiện chuyển thổ cư và thuận tiện trong quá trình thực hiện các thủ tục. Ngày 18/7/2024, đã cập nhật sang tên cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H.

Ngay sau khi vừa nhận được quyết định cho phép chuyển thổ cư thì ngày 19/7/2024, ông Đỗ Nguyễn Quốc H có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B để thực hiện việc chuyển mục đích sang đất ở phần diện tích

2020,5 m2 với hiện trạng là đất trồng cây lâu năm theo biên nhận H29.76-240715-0041 (kèm theo giấy đăng ký cấp giấy chứng nhận).

Tuy nhiên, quá trình thực hiện bị chậm hơn so với dự kiến là do cơ quan thuế tạm ngưng thu thuế chuyển mục đích phải chờ hướng dẫn (Công văn số 7106/STNMT-QLĐ ngày 19/7/2024 của Sở T, công văn số 7825/CTTPHCM-QLĐ ngày 08/8/2024 và 8679/CTTPHCM-QLĐ ngày 29/8/2024 của Cục thuế Thành phố H….)

Vì những trở ngại khách quan trên nên mãi tới ngày 30/10/2024, ông Đỗ Nguyễn Quốc H mới nhận được quyết định được chuyển sang đất ở số: 8677/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 30/10/2024.

Ngày 05/11/2024, Ông Đỗ Nguyễn Quốc H đã nộp thuế chuyển mục đích sang đất ở và đã cập nhật biến động ngày 07/11/2024 về chuyển mục đích sang đất ở.

Ngày 08/11/2024, Ông Quốc H có thông báo bằng văn bản cho ông T và những người khác biết về tiến trình thực hiện.

Sau khi đủ điều kiện chuyển nhượng, rất nhiều lần bên bán trao đổi trực tiếp, gián tiếp cho ông T cụ thể: Ngày 31/12/2024, thông báo bằng văn bản cho ông T đã đủ điều kiện chuyển nhượng, có vận đơn kèm theo; tại buổi làm việc, hoà giải các ngày 12/12/2024, 25/12/2024, 20/02/2025 tại Toà án nhân dân huyện Bình Chánh đều có thông báo cho đại diện theo uỷ quyền của ông T đã đủ điều kiện chuyển nhượng đề nghị ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đồng thời, trao đổi miệng bên ngoài là cũng đưa ra nhiều phương án cho ông T lựa chọn nếu không đủ tiền mua 03 thửa (ông T và 02 người bạn tên T4 và C) thì có thể gom lại mua 01 thửa sau khi trừ tiền cọc vì trên giấy tờ thì ông T và bạn ông T cùng mua 03 thửa đất nhưng thực tế thì cùng một người mua thì có thể thế chấp ngân hàng vay số tiền còn lại trả cho bên bán hoặc cho ông T thiếu phần còn lại. Bên bán cũng đã nhiều lần thương lượng trên tinh thần thiện chí là nếu ông T không mua bên bán trả lại tiền cọc đã nhận, thậm chí mang tiền đến trả tiền lại nhưng ông T từ chối không nhận.

Thực tế số tiền cọc ông Nguyễn Mạnh H2 đã nhận số tiền cọc của ông ông Phùng Kiến T là 2.834.999.997 đồng cụ thể:

- Ngày 05/02/2024: đặt cọc 450.000.000 đồng (chuyển khoản).

- Ngày 13/5/2024: đặt cọc thêm 485.000.000 đồng (chuyển khoản).

- Ngày 15/6/2024 đặt cọc thêm 1.899.999.997 đồng (chuyển khoản).

Việc nguyên đơn cho rằng có chuyển khoản cho ông H2 165.000.000 đồng thông qua tài khoản của ông Trần Thiện T2 là không có chứng cứ, bị đơn không xác nhận.

Căn cứ khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số công chứng 00002208 ngày 05/02/2025 quy định "Bên A có nghĩa vụ thông báo cho Bên B biết để giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 10 ngày (Mười ngày) kể từ ngày đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật." Căn cứ vào khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc số công chứng 00002208 ngày 05/02/2025 quy định "Hết thời hạn nêu tại Điều 3 của hợp đồng này, nếu Bên B từ chối việc giao kết Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Bên A." Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định "…nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc…".

Bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Nguyễn Quốc H, ông Đỗ Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Thu N1 chỉ đứng hỗ trợ ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Mạnh H2 là chủ sở hữu, người quản lý quyền sử đất nên mọi giao dịch với ông T là ông Nguyễn Mạnh H2 trực tiếp giao dịch và chịu trách nhiệm. Còn việc chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng so với dự kiến là do yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bên bán. Bên bán luôn có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng bên mua không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Từ những lý do vừa trình bày nêu trên, bên bán đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là huỷ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung như nguyên đơn yêu cầu; Không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

2. Ông Trần Thiện T2 trình bày:

Ông là người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 985 tờ bản đồ số 03 xã T giữa ông Phùng Kiến T với ông Nguyễn Mạnh H2, ông H2 có hứa trả cho ông tiền huê hồng là 2%/số tiền chuyển nhượng. Khi ông T và ông H2 đạt được thỏa thuận đặt cọc vào ngày 05/02/2024 thì ông H2 yêu cầu ông Trung chuyển cho ông số tiền hoa hồng là 50.000.000 đồng, không đúng với lời hứa 2% như ban đầu. Sau đó, ông T có đặt cọc thêm tiền cho ông H2, vì không

còn tin tưởng ông H2 nên ông có yêu cầu ông T trích tiền đặt cọc cho ông H2 chuyển vào tài khoản của ông để trả tiền huê hồng của ông H2, điều này được ông H2 đồng ý nên sau đó ông T có chuyển cho ông thêm 100.000.000 đồng. Ông xác nhận số tiền 150.000.000 đồng trên là tiền huê hồng mà ông H2 trả cho ông. Do bận công việc và không có tranh chấp trong vụ án nên ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Bà Nguyễn Thị Thảo N2 có đại diện ủy quyền là ông K'Đìm trình bày:* Bà Nguyễn Thị Thảo N2 là vợ của ông Phùng Kiến T, bà N2 có cùng ý kiến và yêu cầu như ông Phùng Kiến T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 446/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 2208, quyển số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2024, số công chứng: 8175, quyển số 05/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 10570, quyển số 06/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Kiến T về việc buộc các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L liên đới trả lại cho ông Phùng Kiến T số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng"

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/6/2025, nguyên đơn ông Phùng Kiến T nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L liên đới trả lại cho ông Phùng Kiến T số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và bồi thường một khoản tiền bằng số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Phía nguyên đơn rút 03 yêu cầu khởi kiện gồm: 1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; 2. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; 3. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L liên đới trả lại cho tôi số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, do phía bị đơn đã vi phạm thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là ngày 31/8/2024; theo lý giải của bị đơn thì khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là thỏa thuận vô thời hạn vì làm không xong thủ tục, giấy tờ thì không vi phạm là không đúng ý chí của nguyên đơn khi tham gia giao dịch. Mặt khác, phía bị đơn đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng tiền cọc với hình thức chuyển khoản và chuyển tiền môi giới cho ông Trần Thiện T2 thể hiện qua các lần chuyển khoản, qua lời khai của ông Trần Thiện T2 và thể hiện khi ký kết các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn không có ý kiến về số tiền đặt cọc đã nhận. Việc chậm trễ của cơ quan thuế sẽ được điều chỉnh ở khoản 3 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc là hai bên cùng nhau gia hạn, nhưng bị đơn không gia hạn là vi phạm. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật và phía bị đơn liên đới trả lại cho ông Phùng Kiến T số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Phía bị đơn trình bày phía bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn xác nhận chỉ nhận số tiền cọc từ ông Phùng Kiến T là 2.834.999.997 đồng, không có biên bản thỏa thuận giữa ông T, ông H, ông T2

về việc chuyển số tiền hoa hồng là 150.000.000 đồng cho ông T2. Mặt khác, bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, theo phiếu hẹn trả kết quả của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ngày 23/8/2025 phía bị đơn sẽ hoàn thành các thủ tục cần thiết theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, vì yếu tố khách quan là sự thay đổi chính sách của Nhà nước nên không được trả kết quả đúng hạn. Sau khi có kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền phía bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn cũng như thể hiện nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nhưng phía nguyên đơn không chấp nhận. Số tiền mà phía bị đơn nhận được chỉ có 2.834.999.997 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Đối với số tiền phía nguyên đơn cho rằng đã chuyển khoản cho ông Trần Thiện T2 để trả tiền môi giới là không phù hợp với tập quán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như phía bị đơn không có yêu cầu nguyên đơn trả tiền này. Do đó, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa giữ nguyên ý kiến trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo khoản 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc, hạn cuối để các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 31/8/2024. Phía bị đơn đã thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định tuy nhiên đến ngày 31/8/2024 phần đất chuyển nhượng vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng mục đích sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết đúng hạn ngày 31/8/2024 là do yếu tố khách quan, không có lỗi của bên bán nên không thể áp dụng các thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc để buộc bên nhận cọc trả cọc và phạt cọc.

Sau ngày 31/8/2024 các bên không có thỏa thuận lại về thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên áp dụng khoản 4 Điều 3 và Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc. Ngày 23/01/2025, phần đất chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng đất, bên bán vẫn có nguyện vọng tiếp tục bán đất khi đủ điều kiện chuyển nhượng và đã thông báo cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý giao kết hợp đồng. Do vậy, hợp đồng không thể giao kết là do lỗi của nguyên đơn. Thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn liên đới trả tiền cọc lại và phạt cọc cho nguyên đơn là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn và bị đơn tiến hành giải thích hợp đồng đặt cọc. Các đương sự đã có văn bản giải thích hợp đồng đặt cọc. Phía nguyên đơn vẫn tiếp tục khẳng định "hết thời hạn nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này được hiểu là hết ngày 31/8/2024, nó đã bao gồm cả việc đủ hay không đủ điều kiện chuyển nhượng". Việc giải thích này là không hợp lý vì không đủ điều kiện chuyển nhượng thì không thể giao kết hợp đồng.

Từ các viện dẫn trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

- Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phùng Kiến T trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục kháng cáo.

[2] Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) xác định đúng quan hệ tranh chấp, xét xử đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiện T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Xem xét nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Những tình tiết được các đương sự thống nhất thừa nhận:

- Ngày 05/02/2024, bị đơn và nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Theo Hợp đồng này, phía bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 328,6 m^2 (bao gồm 304,2 m^2 đất ở và 24 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 971, tờ bản đồ số 3 xã T (nay là thửa 985, tờ bản đồ số 3, xã T). Giá chuyển nhượng được ấn định là 6.250.000.000 đồng.

- Tại thời điểm đặt cọc cả 02 bên đương sự xác nhận đều nhận thức và biết rõ phần đất có diện tích tích 328,6 m^2 (bao gồm 304,2 m^2 đất ở và 24 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 971, tờ bản đồ số 3 thuộc xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thửa 985 tờ bản đồ số 3 xã T) đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 389063, HD 389064, DH 389065, DH 389066, DK 811893, số vào sổ cấp GCN: CS06396 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/5/2023 cho các ông bà: Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L. Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản ngày 07/8/2023 thì bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được phân chia thửa đất 971-3 và 971-4 diện tích 2020,5m^2, đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng hải sản theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH X tiến hành ngày 31/7/2023 và được chi nhánh VPĐĐ huyện B duyệt số 01887/CN.VPĐĐ-HBC/2023 ngày 08/3/2023 phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 971-1 và 971-2 là của bà B, ông H1, ông M và ông Đỗ Nguyễn Quốc H. Phần diện tích bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Nguyễn Đình L được nhận theo thỏa thuận trên đã ủy quyền toàn quyền quyết định cho ông Nguyễn Mạnh H2 để cấn trừ nợ cho ông Lâm Văn T3 (ông T3 đã bán cho ông Nguyễn Mạnh H2 và đã uỷ quyền toàn quyền lại cho ông Nguyễn Mạnh H2) theo biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 11/9/2023. Do có nhiều người cùng đứng chung một phần đất nên khi đi làm thủ tục phức tạp và mất nhiều thời gian nên mọi người thống nhất làm thủ tục tặng cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H để đủ điều kiện chuyển thổ cư và thuận tiện trong quá trình thực hiện các thủ tục và sau khi hoàn tất thủ tục này thì nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn cả các bên

đương sự cùng dự tính có thể hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan là ngày 31/8/2024.

- Ngày 13/5/2024 nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD sửa đổi Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208 ngày 05/02/2024 ký tại Văn phòng C1 thể hiện đôi bên thỏa thuận đặt cọc thêm số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

- Ngày 15/6/2024, đôi bên tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD sửa đổi Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 thể hiện đôi bên thỏa thuận đặt cọc thêm số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

- Tổng số tiền các bên thỏa thuận đặt cọc là 3.000.0000.000 (ba tỷ) đồng.

- Nguyên đơn và bị đơn xác nhận ngày 13/5/2024 và ngày 15/6/2024 việc ký bổ sung hợp đồng đặt cọc với nội dung bổ sung thêm số tiền đặt cọc là nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Những tình tiết, sự kiện trên các đương sự đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2] Đánh giá về hợp đồng đặt cọc giữa các bên đương sự

[2.1] Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng đặt cọc như sau:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì

phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Đặt cọc có 02 trường hợp: để đảm bảo giao kết hoặc để thực hiện hợp đồng. Đối chiếu quy định của pháp luật vào trường hợp giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy hai bên đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây chưa thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc người nhận cọc phải là chủ sử dụng đất vào thời điểm đặt cọc. Nếu các bên tham gia giao dịch đặt cọc biết rõ tình trạng pháp lý của đối tượng chuyển nhượng và thỏa thuận sẽ hoàn tất về mặt giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng thì hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị thực hiện.

[2.2] Về thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng

Điều 1 Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05/02/2024 quy định về mục đích đặt cọc như sau:*"...Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật."*

Điều 3 Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05/02/2024 quy định về Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng

"1. Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là tính từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc này đến hết ngày 31/8/2024.

2. Trong thời hạn nêu trên, Bên A cam kết thực hiện thủ tục tách thửa, đề nghị duyệt nội nghiệp bản vẽ, đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B đúng theo quy định của pháp luật.

...

4. Bên A có nghĩa vụ thông báo cho Bên B biết để giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 10 ngày (Mười ngày) kể từ ngày đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật."

Tại bản giải thích Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 13/8/2025 của nguyên đơn ông Phùng Kiến T và bản giải trình lập ngày 12/8/2025 của bị đơn ông Đỗ Nguyễn Quốc H

cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự cùng thống nhất xác định thời hạn ngày 31/8/2024 là thời hạn mà phía bị đơn phải thực hiện các thủ tục cần thiết để đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng. Như vậy, thời hạn cuối cùng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2024 là thời hạn ước định của nguyên đơn và bị đơn về khoảng thời gian phía bị đơn thực hiện thủ tục và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính cấp phép giấy tờ pháp lý đảm bảo đủ điều kiện để các bên đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng.

Theo quy định thì phần thửa đất muốn thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phía bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất diện tích trồng cây lâu năm là 24,4m^2 sang đất ở.

Ngày 18/7/2024, phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng đã được cập nhật sang tên cho ông Đỗ Nguyễn Quốc H. Ngày 19/7/2024, ông Đỗ Nguyễn Quốc H đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 2020,5m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở theo biên nhận số H29.76-2401715-0041. Trong khoảng thời gian từ ngày 19/7/2024 đến ngày 10/10/2024 phía cơ quan quản lý nhà nước có nhiều văn bản tạm ngừng thu thuế chuyển mục đích để chờ hướng dẫn về mức thuế mới như văn bản số 7106/STNMT-QLĐ ngày 19/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, 7825/CTTPHCM-QLĐ ngày 08/8/2024 và 8679/CTTPHCM-QLĐ ngày 29/8/2024 của Cục Thuế Thành phố H.

Ngày 10/10/2024, Ủy ban nhân dân huyện B có quyết định số 8677/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 30/10/2024, Chi cục thuế huyện B ban hành Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số LTB2470139-TK0018762/TB-CCT.

Ngày 5/11/2024, ông Đỗ Nguyễn Quốc H thực hiện các nghĩa vụ về thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 08/11/2024, phía bị đơn có thông báo tiến trình thực hiện hợp đồng đặt cọc cho phía nguyên đơn.

Ngày 23/01/2025, ông Đỗ Nguyễn Quốc H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện như sau:

"1. Trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện.

2. Trường hợp điều kiện không xảy ra hoặc xảy ra do có sự tác động của một bên thì áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 120 của Bộ luật này."

Như vậy, các thỏa thuận tại Điều 1, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05/02/2024 là thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ có điều kiện phù hợp quy định tại Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc chậm chuyển mục đích sử dụng đất để đủ điều kiện chuyển nhượng là do yếu tố khách quan, do đó thời hạn ngày 31/8/2024 mà các bên thỏa thuận không thể thực hiện được nên căn cứ vào các thỏa thuận khác xác định thời hạn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc là "*trong thời hạn 10 ngày (Mười ngày) kể từ ngày đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật"*.

Sau khi đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn đã thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng vào ngày 03/01/2025. Tiếp tục thể hiện nguyện vọng giao kết hợp đồng tại các biên bản ghi nhận sự việc ngày 12/12/2024, biên bản hòa giải ngày 20/02/2025 nhưng phía nguyên đơn không đồng ý giao kết hợp đồng. Do đó, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là lỗi của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05/02/2024 thì "*phía nguyên đơn phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và đồng thời 02 bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc"*.

Như vậy, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm.

Từ những phân tích trên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Kiến T.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1. Tuy nhiên phía bị đơn không đồng ý nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên phía nguyên đơn nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 92, khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 284, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Kiến T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 446/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024, số công chứng: 00002208, Quyển số 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2024, số công chứng: 00008175, Quyển số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2024, số công chứng: 00010570, Quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Kiến T về việc buộc các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L liên đới trả lại cho ông Phùng Kiến T số tiền cọc đã

nhận là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các ông bà Nguyễn Thị B, Đỗ Nguyễn Quốc H, Đỗ Nguyễn Quốc H1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Đình L cùng chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phùng Kiến T chịu 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.900.000 (năm mươi bảy triệu chín trăm nghìn) đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0051084 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông Phùng Kiến T còn phải nộp bổ sung số tiền 56.100.000 (năm mươi sáu triệu một trăm nghìn) đồng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phùng Kiến T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0052700 ngày 12/6/2025. Ông Phùng Kiến T đã nộp đủ án phí.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Trần Cảnh