

Bản án số: 1024/2025/DS-PT
Ngày 28-8-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 28 tháng 8 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 768/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4449/2025/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1977, CCCD 027177006433; nơi cư trú: A L, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: I Đ, phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đắk Lắk, có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977, CCCD 037077008167 và bà Vũ Thị H, sinh năm 1978, CCCD 037178000997; cùng nơi cư trú: B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: Nhà không số, tổ D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Văn B - Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Văn B thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên nguyên đơn bà Hoàng Thị M trình bày:

Bà Hoàng Thị M (nguyên đơn) và ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H (bị đơn) có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 851, tờ bản đồ 51, diện tích 80m², tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng, phía nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong thời hạn 105 ngày kể từ ngày 03/02/2024 đến ngày 18/5/2024 các bên sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc có quy định “nếu Bên A (bên chuyển nhượng) không bán cho Bên B như cam kết thì phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng. Ngược lại nếu Bên B (bên nhận chuyển nhượng) không mua phải chịu mất số tiền cọc nêu trên” Tuy nhiên, đến ngày 18/5/2024 phía bị đơn chưa làm xong các thủ tục để ký chuyển nhượng cho nguyên đơn và có ký giấy biên nhận và cam kết xin gia hạn đến ngày 02/6/2024 sẽ hoàn tất thủ tục để ký công chứng cho nguyên đơn nhưng phía bị đơn vẫn không thực hiện được, đến nay bị đơn đã làm xong thủ tục thì yêu cầu tăng giá chuyển nhượng từ 3.800.000.000 đồng lên 5.500.000.000 đồng là không phù hợp.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết, huỷ hợp đồng đặt cọc giữa các bên, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 200.000.000 đồng, phải bồi thường cho bà M số tiền 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu của bị đơn phản tố yêu cầu bà M phải bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng nhưng tại phiên toà thay đổi chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng thì bà M không đồng ý vì bà M hoàn toàn không có lỗi trong việc các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn cố tình né tránh và không ký kết hợp đồng với bà M. Đến hôm nay bà M vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với phía bị đơn nhưng bị đơn yêu cầu phải tăng giá chuyển nhượng. Nếu bị đơn không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Toà án căn cứ vào hợp đồng đặt cọc giữa các bên để giải quyết vụ án theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định giữa bà Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024, thống nhất bà M có đặt cọc cho vợ chồng bà H và ông T số tiền 200.000.000 đồng, thời gian ký kết hợp đồng là 105 ngày, từ ngày 03/02/2024 đến ngày 18/5/2024. Tuy nhiên, đến ngày 18/5/2024 phía bà H và ông T và bà M thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 02/6/2024.

Bị đơn có thông báo cho nguyên đơn sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/7/2024 tại Văn phòng C (theo Vi bằng lập ngày 26/7/2024) nhưng nguyên đơn không đến nên phía bị đơn có đến Văn phòng T1 để lập vi bằng về việc bà M không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/7/2025 nên bị đơn không đồng ý chuyển nhượng tiếp cho nguyên đơn. Lỗi dẫn đến không ký kết hợp đồng thuộc về nguyên đơn.

Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà M phải bồi thường số tiền thiệt hại là 200.000.000 đồng, tại phiên toà thay đổi chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng do phải làm các thủ tục liên quan đến sở hữu, làm giảm giá trị đất của bị đơn và phải mất số tiền giới thiệu sau khi nhận cọc nên bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, rút lại một phần yêu cầu, bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị M số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H phải thanh toán cho bà Hoàng Thị M số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường từ 200.000.000 đồng xuống còn 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H về việc buộc bà Hoàng Thị M phải bồi thường số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

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

Ngày 14/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Do điều kiện hoàn cảnh kinh tế của gia đình khó khăn, con trai bị tai nạn giao thông phải cần tiền để lo cho con nên vợ chồng ông T, bà H ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 để bán cho bà M toàn bộ nhà, đất gắn liền diện tích 80m² tại khu phố B, phường B. Khi giao tiền cọc 200.000.000 đồng, bà M yêu cầu vợ chồng ông T phải làm thêm thủ tục hoàn công, ra sổ hữu nhà mới ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền. Do giấy tờ chưa hoàn tất nên hai bên thống nhất gia hạn thời gian hoàn thành giấy tờ là ngày 02/6/2024. Ngày 03/6/2024, giấy tờ đã hoàn tất vợ chồng bà H điện thoại, nhắn tin zalo cho bà M đến để hai bên đến Công chứng ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M nhiều lần hứa hẹn nhưng không đến. Ngày 03/7/2024 vợ chồng bà H nhờ thừa phát lại lập vi bằng xác nhận việc bà M cố tình không đến Phòng Công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thời gian giao dịch dân sự, lỗi hoàn toàn do bà M nhưng Toà án nhận định lỗi do vợ chồng bà H là không đúng thực tế. Bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và ông T, bà H: Việc mua bán ban đầu hai bên chỉ có thoả thuận bán nhà, đất và không phải làm thủ tục hoàn công, xin cấp sổ hữu nhà của bà H. Nhưng sau đó, bên mua bà M có thoả thuận lại tại phụ lục hợp đồng là bà H làm thủ tục hoàn công xong, đủ điều kiện sẽ công chứng chuyển nhượng tại phòng C1 và sẽ báo trước 01 tuần cho bà M để ký hợp đồng công chứng và giao tiền. Ngày 03/6/2024, bà H làm xong thủ tục hoàn công nhà thì gọi và nhắn tin cho bà M đến Phòng C2 nơi bán đất, như thoả thuận ban đầu để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận nhưng bà M không đến. Bị đơn đã yêu cầu thừa phát lại lập vi bằng về việc yêu cầu bà M ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà M đã nhắn tin trả lời không ra, đã chứng minh lỗi hoàn toàn của nguyên đơn. Sau khi bà M không chịu mua nhà, đất thì nguyên đơn mới thoả thuận bán cho người khác thì tại phiên tòa sơ thẩm bà M lại yêu cầu tiếp tục mua do giá đất có thay đổi, bị đơn còn phải thoả thuận lại với người mua mới để đền bù cho họ nên mới có giá 5.500.000.000 đồng. Nguyên đơn nói bị đơn không có thiện chí chuyển nhượng là không đúng vì chính nguyên đơn vi phạm hợp đồng, không chịu mua. Bị đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024, chấp nhận hoàn trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà M.

Ý kiến của bà M: Bản phụ lục hợp đồng do bà M viết nhưng đây chỉ là bản nháp, không có hiệu lực. Vợ chồng ông T, bà H đã cam kết theo giấy “Biên nhận và cam kết ngày 18/5/2024” xin gia hạn đến ngày 02/6/2024 ra công chứng nhưng vi phạm thời gian thoả thuận là có lỗi không thực hiện hợp đồng. Bà M không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Các bên thỏa thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là 105 ngày, kể từ ngày từ ngày 03/02/2024 đến ngày 18/5/2024 nhưng phía bị đơn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 18/5/2024 phía bị đơn bà H và ông T có “Biên nhận và cam kết ngày 18/5/2024” xin bà M gia hạn đến ngày 02/6/2024 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn không hoàn tất thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho nguyên đơn nên lỗi dẫn đến việc các bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng là thuộc về phía bị đơn. Vì vậy, sau ngày 02/6/2024 phía nguyên đơn không đồng ý ký hợp đồng thì nguyên đơn vẫn không có lỗi trong việc hợp đồng không thể giao kết. Việc bị đơn đến Văn phòng T1 để lập vi bằng về việc bà M không ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/7/2025 không có giá trị chứng minh lỗi của nguyên đơn.

Ngoài ra, hiện nay phía nguyên đơn xác định nếu bị đơn thiện chí thì nguyên đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn không đồng ý giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng mà yêu cầu nâng giá lên 5.500.000.000 đồng mới đồng ý chuyển nhượng là không phù hợp. Bởi vì, nguyên đơn đã 02 lần vi phạm thỏa thuận nhưng nay lại yêu cầu tăng giá chuyển nhượng lên 5.500.000.000 đồng cho thấy phía bị đơn không có thiện chí để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025), đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự thống nhất việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 có nội dung ông T, bà H chuyển nhượng cho bà M nhà, đất toàn bộ nhà, đất gắn liền diện tích 80m² với giá 3.800.000.000 đồng. Bà M đặt cọc 200.000.000 đồng và ông T, bà H hẹn trong vòng 105 ngày kể từ ngày 03/02/2024 đến ngày 18/5/2024 cùng với bà M làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất. Do thủ tục chưa hoàn thành ngày 18/05/2024, bà M trực tiếp viết Biên nhận và cam kết cho ông T, bà H ký tên, lần tay gia hạn thêm thời gian 02 tuần từ ngày 18/5/2024 đến ngày 02/6/2024. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm nhận định lỗi không thực hiện hợp đồng do bị đơn là không đúng mà việc không thực hiện hợp đồng hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn chấp nhận hoàn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo, xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường thêm 600.000.000 đồng.

Xét theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2024 (bút lục 67) có hai mặt chữ, mặt sau hợp đồng có ghi nội dung: “*Thoả thuận phụ lục đi kèm HĐ*” cùng ngày 03/2/2024 nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm lấy lời khai, làm rõ nội dung và nhận định trong bản án. Tại phiên toà phúc thẩm, theo ý kiến kháng cáo của bị đơn cho rằng đây là phụ lục của Hợp đồng ngày 03/2/2024 do hai bên thoả thuận lại hợp đồng chính với nội dung: bà M yêu cầu vợ chồng bà H phải làm thêm thủ tục hoàn công xong, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (sổ hồng) mới chấp nhận ra phòng công chứng ký hợp đồng, giao thêm tiền. Bà M thừa nhận có trực tiếp viết nội dung “*Thoả thuận phụ lục đi kèm HĐ*” ngày 03/2/2024 và ký tên, lăn tay vào nhưng cho rằng đây chỉ là bản nháp trước khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2024 nên không có giá trị.

Theo Điều 1 Hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2024 thì ông T, bà H đồng ý bán cho bà M nhà, đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH171250 cấp ngày 22/8/2017 kèm giấy phép xây dựng số 1988 cấp ngày 09/8/2018 nên khi ký hợp đồng này thì hai bên biết rõ nhà bị đơn chưa được hoàn công, chưa được cấp quyền sở hữu nhà (sổ hồng). Như theo mục 3 của “*Thoả thuận phụ lục đi kèm HĐ*” ngày 03/2/2024 có nội dung khác so với hợp đồng chính nêu trên như sau: “*Bà H làm hoàn công xong đủ điều kiện ký công chứng mua bán tại phòng C1 sẽ báo trước 1 tuần cho bà M phối hợp hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo thoả thuận trên*”. Vì vậy, có căn cứ xác định khi các bên ký văn bản “*Thoả thuận phụ lục đi kèm HĐ*” là đã thoả thuận lại quyền, nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2024 về điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, theo đó bị đơn phải làm thêm thủ tục hoàn công, xin cấp quyền sở hữu nhà của bà H, sau đó sẽ thông báo cho nguyên đơn đến ký hợp đồng tại phòng công chứng mới được thanh toán tiếp tiền chuyển nhượng.

Đồng thời, bản thân nguyên đơn cũng thừa nhận trực tiếp viết “*Biên nhận & Cam kết*” ngày 18/5/2025 cho bị đơn ký tên, lăn tay có nội dung ông T, bà H xin gia hạn thêm thời gian đến ngày 02/6/2024 vì 03 lý do: “*Phải chỉnh sửa lại nội dung giấy phép phân mái che lợp không đúng, phải chỉnh lại phần ban công và Sổ đỏ đất đang gửi bên Tài nguyên môi trường & Sở xây dựng để làm hoàn công nên không có sổ chính ra công chứng và cũng chưa đủ điều kiện công chứng cho bên mua; xin chờ ông T, bà H hoàn thành xong pháp lý đủ điều kiện bán nhà và đất cho bà M đủ quyền sở hữu nhà và đất để vay ngân hàng 3 bên hoàn tất việc mua bán như cam kết trong hợp đồng*”. Vì vậy, khi trực tiếp viết “*Biên nhận &*

Cam kết” ngày 18/5/2025 thì bà M hoàn toàn biết rõ và chấp nhận lý do không thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang thực hiện thủ tục hoàn công, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bị đơn mới có thể ra công chứng ký hợp đồng sang tên cho bà M được.

Theo Vi bằng số 443/2024/VB-TPL ngày 03/7/2024 do Văn phòng T2 có nội dung bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất có thể hiện sở hữu căn nhà diện tích xây dựng 58m², diện tích sàn 146m², cấp III số vào sổ CN12359 vào ngày 03/6/2024 (sổ hồng) và bà H nhắn tin lúc 17 giờ 46 phút ngày 03/06/2024 cho bà M 03 hình chụp mỗi mặt của sổ hồng nêu trên và thông báo cho bà M ra công chứng ký hợp đồng. Ngày 02/7/2024, bà H tiếp tục nhắn tin yêu cầu bà M đến Phòng C2 nơi có đất chuyển nhượng để ký hợp đồng công chứng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, bà M nhắn tin trả lời nhiều lý do khác nhau như: *“phải trình báo xếp, nay qua tháng 6 rồi-cuối tháng 5 chưa có xếp chốt giải ngân mua nhà qua đấu giá rồi, chị ko can thiệp được thêm, ngày 19/05 đã hết hạn theo cam kết, không làm hồ sơ trích lục quy hoạch thửa đất, có tình giấu diếm diện tích đất bán bị quy hoạch hết còn hơn 39m²”* và không đến phòng công chứng ký hợp đồng vào ngày 03/7/2024. Tại phiên tòa, bà M thừa nhận nội dung tin nhắn zalo và cho rằng không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng là do vợ chồng bà H vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng đã cam kết tại “Biên nhận & Cam kết” hạn cuối là ngày 02/6/2024. Xét ý kiến trình bày của bà M đã vi phạm mục 3 của “Thỏa thuận phụ lục đi kèm HĐ” ngày 03/2/2024 mà các bên thỏa thuận là khi bà H hoàn thành thủ tục hoàn công và được cấp Giấy chứng nhận ngày 03/6/2024 sẽ có quyền thông báo cho bà M ký hợp đồng thanh toán tiếp tiền chuyển nhượng. Bà H có Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự được UBND phường B xác nhận ngày 06/3/2024 (bút lục 44) và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận ngày 03/6/2024 có thể hiện công trình nhà ở, đất ở. Vì vậy, bà M cho rằng nhà, đất bà H bị quy hoạch hết còn hơn 39m², từ đó không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà H là không phù hợp.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn hoàn toàn có lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chấp nhận chấm dứt hợp đồng, hoàn trả số tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của bị đơn, có lợi cho nguyên đơn nghĩ nên sửa bản án sơ thẩm ghi nhận và không buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

[3] Bà M cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm thì bà vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn không đồng ý giá chuyển nhượng như ban đầu là 3.800.000.000 đồng mà yêu cầu nâng giá lên 5.500.000.000 đồng mới đồng ý chuyển nhượng, chứng minh rõ bị đơn không có thiện chí để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà H, ông T thì cho rằng hoàn cảnh khó khăn, con bị tai nạn mới

bán nhà đất để chạy chữa cho con, sau khi thông báo nhiều lần mà bà M không mua mới bán cho người khác, đến phiên toà sơ thẩm thì bà M lại đổi ý tiếp tục mua nữa thì vợ chồng ông T phải hỏi ý kiến của người mua và trả cho họ tiền đền bù mới có giá lên 5.500.000.000 đồng.

Xét theo mục 3 của “Thoả thuận phụ lục đi kèm HĐ” ngày 03/2/2024 thì các bên sẽ có 01 tuần để ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng sau khi bà H, ông T thông báo cho bà M. Ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình, đủ điều kiện chuyển nhượng thì bà H đã thông báo yêu cầu bà M đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M không thực hiện. Vì vậy, đến phiên toà sơ thẩm bà M mới nêu ý kiến tiếp tục thực hiện hợp đồng là đã quá thời hạn theo thoả thuận trên nên bà M cho rằng bà H, ông T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

I. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường với số tiền 200.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Hoàng Thị M và ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/12/2024 (thực tế là ngày 03/2/2024).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H hoàn trả cho

bà Hoàng Thị M số tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị M buộc ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H phải thanh toán tiền phạt cọc số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng cho bà Hoàng Thị M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000904 ngày 10/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Bà Hoàng Thị M phải chịu 28.000.000 đồng tiền án phí, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp 14.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009560 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Bà M còn phải nộp thêm số tiền án phí là 13.700.000 (mười ba triệu bảy trăm nghìn) đồng.

III. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004290 ngày 18/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Vũ Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004291 ngày 18/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THA DS Khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 16 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT (2);
- Lưu: Hồ sơ; 94.

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

