

Bản án số: 537/2026/DS-PT
Ngày 24-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1225/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3303/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ G, khu phố D, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: 3 Đường B L, phường H, Khu phố H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Hoàng Thanh T, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn yêu cầu vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ I, khu phố E, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số A Đường Đ, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024); có mặt.

3.2. Văn phòng C; địa chỉ: E tổ C, khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng P1 – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt (Có đơn xin vắng mặt).

4.2. Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt (Có đơn xin vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, qula trình tố tụng và tại phiên tòa ngày 29/4/2025 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phan Thanh B trình bày:*

Ông Nguyễn Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trần Hoàng Thanh T phải trả cho ông Nguyễn Văn A tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng (bao gồm: Số tiền nhận cọc là 800.000.000 đồng và số tiền bồi thường phạt cọc là 800.000.000 đồng), lý do cụ thể như sau:

Ông Trần Hoàng Thanh T là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14, với diện tích 112m² (đất ở tại đô thị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00150 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 14/07/2010. Ngày 12/10/2022 ông T đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh P theo Hợp đồng ủy quyền số: 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C công chứng ngày 12/10/2022 với nội dung “Bên ông Trần Hoàng Thanh T là người được quyền sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14 nêu trên, nay ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh P được toàn quyền thay mặt ông T thực hiện các công việc sau”:

- Quản lý, sử dụng, đo đạc, tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh diện tích... nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho)...

- Bên ông P được ủy quyền lại (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy hợp đồng ủy quyền lại) cho bên thứ ba với phạm vi ủy quyền như trên.

Dựa vào Hợp đồng ủy quyền này thì ngày 30/11/2022 ông P đã đại diện cho ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn A, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) thì ông A với ông P đã thỏa thuận nội dung rằng “Bên bán là ông Nguyễn Minh P đại diện cho ông T, bên mua là ông Nguyễn Văn A; Hợp đồng đặt cọc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Hoàng Thanh T; thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: BA 979084; số vào sổ CH00150 do UBND huyện P cấp ngày 14/07/2010; đặc điểm thửa đất tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14, diện tích chuyển nhượng 112m²; giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc này là 800.000.000 đồng. Trong đó bao gồm tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4”.

Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2022 ông A đã đặt cọc cho ông P (đại diện nhận thay cho ông T) đầy đủ số tiền 800.000.000 đồng (số tiền này cũng là tổng giá trị chuyển nhượng tài sản nêu trên) và số tiền này ông A đã đưa cho ông P đứng ra nhận thay cho ông T kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc. Sau khi đưa đầy đủ số tiền cọc thì ông A với ông P, ông T thỏa thuận là trong vòng 180 ngày, kể từ ngày 30/11/2022 đến hết ngày 30/05/2023 thì ông P sẽ đại diện cho ông T ra Phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, ông P đã dựa vào Hợp đồng ủy quyền số 10801, quyền số: 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022 tiếp tục ủy quyền lại cho ông A theo Hợp đồng ủy quyền số 00012637 quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022, ông A được toàn quyền thay mặt ông T và nhân danh ông T để thực hiện tất cả các nội dung ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12/10/2022 nêu trên (ngoại trừ ủy quyền cho bên thứ ba). Việc ông P thay mặt ông T ủy quyền cho ông A được toàn quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng là để tạo sự tin tưởng cho ông A và bảo đảm đến ngày hết ngày 30/05/2023 thì ông P sẽ thay mặt ông T làm thủ tục để sang tên thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14 và tài sản trên thửa đất này cho ông A.

Đồng thời ông Nguyễn Minh P đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00150 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 14/07/2010 cho ông A.

Đến thời hạn thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên là ngày 30/05/2023 ông A đã liên hệ với ông P và ông T để ra Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng nội dung thỏa thuận nhưng phía ông T và ông P không thực hiện. Vì vậy, ông Nguyễn Văn A đã làm đơn khởi kiện ông Trần Hoàng Thanh T nội dung như trên.

** Quá trình làm việc, tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ngày 29/4/2025 bị đơn ông Trần Hoàng Thanh T trình bày:*

Ông T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14, với diện tích 112m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00150 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 14/07/2010. Do có nhu cầu vay tiền, thông qua môi giới ông T biết được ông Nguyễn Minh P là người cho vay, để làm tin cho việc trả tiền, ngày 12/10/2022 ông T đã ủy quyền cho ông P quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số: 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên tại Văn phòng C, công chứng ngày 12/10/2022 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00150 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 14/07/2010 cho ông P.

Ngày 30/11/2022 ông P đã ký hợp đồng đặt cọc với ông A. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T không biết và ông A cũng không đến để xem nhà đất. Ông P đã nhận số tiền 800.000.000 đồng từ ông A, nhưng thực tế ông P chỉ cho ông T vay số tiền 400.000.000 đồng. Đây là việc vay mượn tiền với nhau nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý. Ông T chỉ đồng ý trả lại cho ông P số tiền 400.000.000 đồng. Còn ông P trả lại tiền cho ông A như thế nào thì ông T không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Quá trình làm việc, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P là ông Phan Thanh N trình bày:*

Ông Nguyễn Minh P là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng Thanh T theo Hợp đồng ủy quyền số 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên tại Văn phòng C công chứng ngày 12/10/2022. Ngày 30/11/2022 ông P đã đại diện cho ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn A, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), đã thỏa thuận nội dung rằng “Bên bán là ông Nguyễn Minh P đại diện cho ông T, bên mua là ông Nguyễn Văn A; Hợp đồng đặt cọc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Hoàng Thanh T; thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: BA 979084, sổ vào sổ: CH00150 do UBND huyện P cấp ngày 14/07/2010; đặc điểm thửa đất tọa lạc tại khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14, diện tích chuyển nhượng 112m²; giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc này là 800.000.000 đồng; trong đó, bao gồm tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4”.

Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2022 ông A đã đặt cọc cho ông P (đại diện nhận thay cho ông T) đầy đủ số tiền 800.000.000 đồng (số tiền này cũng là tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và số tiền này ông A đã để cho ông P đứng ra nhận thay cho ông T kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc. Sau khi đưa đầy đủ số tiền cọc thì ông A với ông P, ông T thỏa thuận

trong vòng 180 ngày, kể từ ngày 30/11/2022 đến hết ngày 30/05/2023 thì ông P sẽ đại diện cho ông T ra Phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, ông P đã dựa vào Hợp đồng ủy quyền số 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2022 tiếp tục ủy quyền lại cho ông A theo Hợp đồng ủy quyền số 00012637; quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022, ông A được toàn quyền thay mặt ông T và nhân danh ông T để thực hiện tất cả các nội dung ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 12/10/2022 nêu trên (ngoại trừ ủy quyền cho bên thứ ba). Việc ông P thay mặt ông T ủy quyền cho ông A được toàn quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng là để tạo sự tin tưởng cho ông A và bảo đảm đến ngày hết ngày 30/05/2023 thì ông P sẽ thay mặt ông T làm thủ tục để sang tên thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14 và tài sản trên thửa đất nêu trên cho ông A.

Đến thời hạn ngày 30/05/2023 phía ông T và ông P chưa thỏa thuận được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A theo như hợp đồng đặt cọc.

Hiện nay ông Nguyễn Văn A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hoàng Thanh T phải trả cho ông A tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng (gồm: số tiền nhận cọc là 800.000.000 đồng và số tiền bồi thường phạt cọc là 800.000.000 đồng). Ông P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 01/4/2025 ông Phan Thanh N trình bày: Ông Hoàng Thanh T có mượn của ông Nguyễn Minh P số tiền 1.350.000.000 đồng và ông T đã thanh toán trả cho ông P được 550.000.000 đồng. Ông T còn nợ lại ông P số tiền 800.000.000 đồng. Khi ông T không có tiền để trả số tiền còn lại là 800.000.000 đồng nên ông T đồng ý uỷ quyền cho ông P đi mượn lại của ông A số tiền 800.000.000 đồng để trả nợ cho ông P. Ông A đồng ý cho ông T vay 800.000.000 đồng để trả cho ông P nhưng các bên không lập giấy mượn tiền mà lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ông T khi nhận tiền đã trả đủ cho ông P. Hiện tại số tiền 800.000.000 đồng mà ông A đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng cọc và phạt cọc thực chất là giả cách cho hợp đồng mượn tiền.

Tại phiên tòa ngày 29/4/2025 ông Phan Thanh N trình bày: Vì ông T còn nợ ông P 800.000.000 đồng nên ông P phải dựa trên hợp đồng ủy quyền đi ký Hợp đồng đặt cọc với ông A để lấy số tiền 800.000.000 đồng bù vào số tiền mà ông P đã cho ông T mượn. Đề nghị Toà xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* *Tại công văn số 31/CV-VPCCPG ngày 09/4/2025 bà Nguyễn Thị Hồng P1 đại diện theo pháp luật Văn phòng Công chứng C trình bày:* Hợp đồng ủy quyền số: 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/10/2022 đúng theo quy định pháp luật hiện hành và không có ý kiến gì khác.

* *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần Văn S trình bày:*

Ông Trần Văn S là bạn làm ăn chung với ông Nguyễn Văn A, ông A có hỏi ông S có biết ai cần vay mượn vốn làm ăn (hoặc cần cầm cố) thì giới thiệu cho ông A. Ông S mới nhờ bạn là ông Trần Thanh T1 giới thiệu cho ông A biết ông Nguyễn Minh P là người đang cần cầm cố căn nhà tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vào ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, ông S có chứng kiến ông P cầm cho ông A căn nhà thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương số tiền 800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc trả nợ ông P đã ủy quyền cho ông A toàn quyền sử dụng thửa đất nêu trên (do ông P đã nhận ủy quyền từ ông Trần Hoàng Thanh T), đồng thời ông A có yêu cầu làm Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 giữa ông P và ông A để bảo đảm cho việc trả nợ. Hợp đồng đặt cọc là do ông Trần Thanh T1 viết.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần Thanh T1 trình bày:*

Ông T1 là bạn làm ăn chung với ông Trần Văn S, tháng 11/2022 ông S hỏi ông T1 có ai cần vay tiền hay cầm cố tài sản thì giới thiệu cho ông Nguyễn Văn A (là người có nhu cầu cho vay, cầm cố). Ông T1 giới thiệu cho ông A biết có ông Nguyễn Minh P là người đang cần cầm cố căn nhà tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vào ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, ông T1 có chứng kiến ông P cầm cho ông A căn nhà thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương số tiền 800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc trả nợ ông P có ủy quyền lại cho ông A toàn quyền sử dụng thửa đất nêu trên (do ông P đã nhận ủy quyền từ ông Trần Hoàng Thanh T), đồng thời ông A có yêu cầu làm Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Văn A để bảo đảm cho việc trả nợ. Ông T1 là người viết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022. Trước khi cầm cố, các bên có đến vị trí căn nhà, không vào xem nhà mà đứng ngoài đường nhìn tổng quan rồi ra Văn phòng C ký Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19- Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A đối với bị đơn ông Trần Hoàng Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) (Hợp đồng mua bán đất) ký kết ngày 30/11/2022 giữa ông Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Văn A vô hiệu

2. Buộc ông Nguyễn Văn A trả lại cho ông Nguyễn Minh P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00150 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/07/2010.

3. Buộc ông Nguyễn Minh P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 30/11/2022 đến ngày 30/6/2025 là 205.840.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng), tổng cộng là 1.005.840.000 đồng (một tỷ lẻ năm triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/8/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A1, buộc ông Trần Hoàng Thanh T phải trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 1.600.000.000 đồng; ngày 25/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện hợp pháp của có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Minh P) ông Phan Thanh N trình bày: Ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo quy định pháp luật hoặc hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật không đúng, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ chứ không tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P, giữ nguyên Bản án số 53/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Minh P được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Hoàng Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và người làm chứng ông Trần Văn S, ông Trần Thanh T1, vắng mặt (có yêu cầu vắng mặt). Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung.

[2.1] Ông Trần Hoàng Thanh T là chủ sử dụng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14, có diện tích 112m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 979084, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00150 ngày 14/07/2010 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp.

Ngày 12/10/2022, ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh P quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số: 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C với nội dung: ông P được quyền nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho...ông T giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông P.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2022, ngày 30/11/2022 ông Nguyễn Minh P đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) với ông Nguyễn Văn A, theo Hợp đồng đặt cọc thể hiện ông P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14 với giá 800.000.000 đồng. Cùng ngày 30/11/2022, ông T đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn A tại Văn phòng C với nội dung: ông Nguyễn Văn A được thực hiện tất cả nội dung ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số: 10801, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 14.

Tại phiên tòa, ông A, ông P thừa nhận có ký các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Xét, các đương sự ký kết các hợp đồng ủy, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn tự nguyện, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông P (ông Phan Thanh N) trình bày: Ông T nợ ông P số tiền 800.000.000 đồng nên ngày 12/10/2022 ông T ký Hợp đồng ủy quyền cho ông P để vay số tiền 800.000.000 của ông Nguyễn Văn A trả lại cho ông P. Ông Nguyễn Văn A cho ông T vay tiền nhưng không lập giấy vay tiền mà lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ. Việc ông Nguyễn Văn A căn cứ và Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/11/2022 để yêu cầu ông T trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng số tiền 1.600.000.000 đồng thực chất là hợp đồng giả tạo che dấu cho hợp đồng vay tiền.

Tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/11/2022, ngoài bên mua, bên bán là ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Minh P còn có người làm chứng là ông Trần Văn S. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) ông Trần Văn S đã trình bày: “Ông S là bạn làm ăn chung với ông Nguyễn Văn A, ông A có hỏi ông S có biết ai cần vay mượn vốn làm ăn (hoặc cần cầm cố) thì giới thiệu cho ông A. Ông S mới nhờ bạn là ông Trần Thanh T1 giới thiệu cho ông A biết ông Nguyễn Minh P là người đang cần cầm cố nhà, đất tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C, ông S có chứng kiến ông P cầm cho ông A căn nhà thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ 14 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương số tiền 800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc trả nợ ông P đã ủy quyền cho ông A toàn quyền sử dụng thửa đất nêu trên (do ông P đã nhận ủy quyền từ ông Trần Hoàng Thanh T), đồng thời ông A có yêu cầu làm Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 giữa ông P và ông A để bảo đảm cho việc trả nợ. Hợp đồng đặt cọc là do ông Trần Thanh T1 viết”.

Lời trình bày của ông Nguyễn Minh P phù hợp với lời trình bày của ông S. Ngoài ra, tại Hợp đồng đặt cọc các đương sự có thỏa thuận: *“Trong vòng 180 ngày, kể từ ngày 30/11/2022 thì Bên A (ông Nguyễn Minh P) sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng thì Bên B (ông Nguyễn Văn A) sẽ chuyển nhượng lại cho Bên A thửa đất nêu trên. Trong vòng 180 ngày thì Bên B không được bán thửa đất trên, thuế thì Bên A chịu”*.

Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 được ký kết giữa ông P và ông A không phải là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ mà là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông A và ông P theo quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A và tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 vô hiệu là phù hợp.

[2.3] Như nhận định tại mục [2.2], Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2022 được ký kết giữa ông P và ông A không phải là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ mà là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông A và ông P, ông P thừa nhận ông P là người nhận số tiền 800.000.000 đồng của ông A. Do vậy, để xử lý triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hợp đồng vay tiền, buộc ông P phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn A số tiền đã vay 800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, cụ thể: tiền lãi từ ngày 30/11/2022 đến ngày 30/6/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là $31 \text{ tháng} = 800.000.000 \text{ đồng} \times 0.83\%/\text{tháng} \times 31 \text{ tháng} =$

205.840.000 đồng, là phù hợp.

[3] Ông P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là không đúng, vì ông Nguyễn Văn A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chứ không tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông A xác định ông A tranh chấp hợp đồng đặt cọc yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc. Như nhận định tại mục [2.3], ông P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt qu1a yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ.

[4] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Minh P không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Minh P kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0037529 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Minh P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006142 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Thẩm phán thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Công Lực Huỳnh Văn L

Nguyễn Thị H