

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 743/2026/DS-PT
Ngày: 16-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy - 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 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2026/TLPT-DS ngày 06/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1934/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5028/2026/QĐ-PT ngày 10/4/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đỗ Hữu T, sinh năm 1967; địa chỉ: số A T, Phường A, Quận D (nay là phường K), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1972 hoặc bà Dương Hồng Đan N, sinh năm 2000 hoặc bà Nguyễn Thúy N1, sinh năm 2003; cùng địa chỉ liên lạc: số B, cư xá Đ, tổ B, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2025).

- *Bị đơn:*

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1939;
- Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966;
- Bà Diệp Thị N2, sinh năm 1970;
- Ông Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 1989;

5. Bà Nguyễn Thị Yên T1, sinh năm 1994;

Cùng nơi cư trú: tổ G, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; nơi cư trú: khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Hồng R1, sinh năm 1976; nơi cư trú: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1978; nơi cư trú: tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1981; nơi cư trú: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thành Q1, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ông Đỗ Hữu T và phía gia đình bà Nguyễn Thị Q có quen biết từ lâu. Vì có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và được biết gia đình bà Q đang có nhu cầu bán các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số N236484, số vào sổ cấp GCN: 01045QSDĐ/TU do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/5/1999, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/06/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị Q tại các thửa đất số 869, 970, 884, 885, tờ bản đồ số 44, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, diện tích: 3.058 m², mục đích sử dụng: Lúa, thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 3/2069. Ông T có xem xét, kiểm tra hiện trạng phần đất nhưng chỉ biết ông phía Rích nói là đất của gia đình ông R nên tin tưởng và không có yêu cầu xem xét giấy tờ về đất.

Ngày 13/4/2022, ông T (Bên A) và gia đình bà Nguyễn Thị Q (Bên B) bao gồm các thành viên: bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn R, bà Diệp Thị N2, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Yên T1 đã ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên B cam kết hộ bà Nguyễn Thị Q có 06 (sáu) thành viên và Bên B là

những thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Q và là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V (chết năm 2015 - chồng của bà Nguyễn Thị Q) và không bỏ sót hàng thừa kế, người thừa kế theo pháp luật khác, nếu có sai sót Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm. Theo đó, ông T đồng ý đặt cọc cho gia đình bà Q số tiền đặt cọc lần 1 là 600.000.000 đồng, số tiền này được giao cho Bên B ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc này và sau 06 (sáu) tháng hai bên liên hệ với các tổ chức công chứng có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.058 m² nêu trên theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng là: 1.300.000 đồng/m². Ông T đã giao tiền mặt số tiền 600.000.000 đồng cho 05 người gồm có Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Thị Yên T1, Nguyễn Hoàng A tại Văn phòng C. Sau khi giao tiền thì hai bên đã tiến hành ký tên, lấn tay trên hợp đồng. Tuy nhiên, lúc này ông T mới biết GCNQSDĐ của phần đất nêu trên được cấp cho hộ bà Q nên yêu cầu phía ông R phải có giấy xác nhận các thành viên của hộ ông R để tiến hành giao dịch, nên việc công chứng hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Ngày 24/5/2022, ông T (Bên A) và gia đình bà Nguyễn Thị Q (Bên B) bao gồm các thành viên: bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn R, bà Diệp Thị N2, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Nguyễn Hồng R1, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Hồng H1 đã ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên B cam kết hộ bà Nguyễn Thị Q có 08 (tám) thành viên và Bên B là những thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Q và là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V. Ông T có thấy thành viên hộ gia đình bà Q khác nhau so với Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 nhưng tất cả những người này đều là con ruột và cháu ruột của bà Q và ông V, sinh sống cùng hoặc gần nhà bà Q. Đồng thời, bà Q và ông R cũng cam kết rằng đã nhận được sự đồng ý của các thành viên hộ. Do đó, ông T hoàn toàn tin tưởng tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 và giao tiền đặt cọc đợt 2 là 1.100.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc đợt 2 cũng được giao cho gia đình bà Q ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022. Mục đích đặt cọc cũng là nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.058m² nêu trên. Việc giao tiền cũng được thực hiện bằng tiền mặt tại nhà của ông R do Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Nguyễn Hoàng A nhận, ông R đã tự xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T đã đặt cọc cho gia đình bà Q là 1.700.000.000 đồng. Số tiền trên là tài sản riêng của ông T.

Tuy nhiên, khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bao gồm cả thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn V thì phía ông R cho rằng có người trong gia đình không đồng ý nên không hợp tác làm các thủ tục để phân chia di sản thừa kế, do đó hai bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Trên tinh thần thiện chí, ông T đã liên hệ với gia đình bà Q để thống nhất phương án cùng thực hiện các thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 3.058 m², nhưng gia đình bà Q không đồng ý và yêu cầu phải thanh toán đầy đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng mới tiến hành làm các thủ tục theo quy định, điều này là không đúng như thoả thuận ban đầu.

Sau khi tìm hiểu và được giải thích các thủ tục pháp lý, ông T được biết Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 giữa ông T và gia đình bà Q vô hiệu do các hợp đồng nêu trên được xác lập bởi những người không có đầy đủ quyền và nghĩa vụ giao kết các hợp đồng này. Cụ thể: đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022: không đầy đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V (cụ thể thiếu bà Nguyễn Hồng R1, bà Nguyễn Thị Hồng G, và Nguyễn Thị Hồng H1) giao kết hợp đồng, đồng thời bà Nguyễn Thị Yến T1 không phải thành viên hộ bà Nguyễn Thị Q cũng không phải hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V nên không có quyền giao kết hợp đồng này. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022: không đầy đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V (cụ thể thiếu bà Diệp Thị N2, bà Nguyễn Hồng R1, bà Nguyễn Thị Hồng G, và Nguyễn Thị Hồng H1) giao kết hợp đồng. Như vậy, các thành viên gia đình bà Q tham gia giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 không có năng lực pháp luật dân sự, dẫn đến các Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nhận thấy, các thành viên gia đình bà Q biết rõ không đủ điều kiện tiến hành giao kết các Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 để nhằm mục đích chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.058m² dẫn đến các hợp đồng này vô hiệu. Tuy nhiên, gia đình bà Q vẫn tiến hành ký kết các hợp đồng này và nhận tổng số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng từ ông T nhưng sau đó không thực hiện các thủ tục hợp pháp để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.058m². Việc này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 giữa ông Đỗ Hữu T và các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Thị Yến T1, Nguyễn Hoàng Á;
2. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 giữa ông Đỗ Hữu T và các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Hồng R1, Nguyễn Thị Hồng G, Nguyễn Thị Hồng H1, Nguyễn Hoàng Á;
3. Buộc các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Thị Yến T1, Nguyễn Hoàng Á trả lại cho ông Đỗ Hữu T số tiền 600.000.000đồng;
4. Buộc các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Nguyễn Hoàng Á trả lại cho ông Đỗ Hữu T số tiền 1.100.000.000đồng;

- Bị đơn trình bày:

Phía bị đơn thống nhất về nội dung hợp đồng đặt cọc như phía nguyên đơn trình bày. Theo hợp đồng thì hai bên thống nhất để ông T thực hiện các thủ tục để chia thừa kế đối với tài sản của ông V và làm các thủ tục liên quan đến thửa đất, giá chuyển nhượng là cố định, không có thỏa thuận trừ diện tích hành

lang đường hay lưới điện. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía bị đơn đã giao đầy đủ giấy tờ cho phía nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi đo đạc cập nhật diện tích đất thì có một phần đất thuộc hành lang lưới điện nên phía nguyên đơn đòi ý yêu cầu phía bị đơn phải trừ diện tích thuộc hành lang lưới điện (không tính vào diện tích chuyển nhượng) thì phía bị đơn không đồng ý và lấy lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn có vài lần cử người đến gặp phía bị đơn yêu cầu thương lượng, giảm giá nhưng phía bị đơn nhận thấy giá hai bên thỏa thuận là không thay đổi trong mọi trường hợp nên bị đơn không đồng ý. Sau đó, hai bên không có liên lạc và không có nhận được yêu cầu ký hợp đồng từ phía nguyên đơn dưới mọi hình thức. Việc thực hiện việc phân chia di sản của ông V thì phía nguyên đơn chưa có thông báo cho phía bị đơn về việc làm thủ tục chia di sản của ông V mà chỉ gặp yêu cầu phía bị đơn giảm giá mua bán do một phần diện tích đất thuộc hành lang lưới điện.

Phía ông R chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng, không có nhận số tiền 600.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng sau khi đã trừ số tiền trả cho phía môi giới là 78.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng R1, bà Nguyễn Thị Hồng H1, bà Nguyễn Thị Hồng G thống nhất trình bày:

Hộ bà Nguyễn Thị Q là chủ sử dụng các thửa đất số 869, 970, 884, 885 theo GCNQSDĐ số N236484, số vào sổ cấp GCN: 01045QSDĐ/TU do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/05/1999, cập nhật biến động lần cuối ngày 27/06/2019, đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Q với diện tích: 3.058 m², mục đích sử dụng: Lúa, thời hạn sử dụng đất: đến tháng 3/2069. Hộ bà Nguyễn Thị Q gồm có 08 thành viên gồm: Bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn R, bà Diệp Thị N2, ông Nguyễn Hoàng Á, bà Nguyễn Thị Yến T1, bà Nguyễn Hồng R1, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Hồng H1. Bà R1, bà H1, bà G không có thỏa thuận mua bán hay đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất trên với ông Đỗ Hữu T. Bà R1, bà H1, bà G chỉ được ông R thông báo đến Văn phòng C để ký tên. Tuy nhiên, khi đến văn phòng công chứng thì bà R1, bà H1, bà G không gặp được bên mua, không nhận được tiền nhưng được yêu cầu ký tên xác định đã nhận tiền nên bà R1, bà H1, bà G không đồng ý ký tên.

Bà R1, bà H1, bà G xác định không có nhận hay sử dụng bất cứ số tiền nào liên quan đến việc đặt cọc hay chuyển nhượng phần đất trên từ ông T. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà R1, bà H1, bà G không có ý kiến. Bà R1, bà H1, bà G xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp với ông T.

- Người làm chứng ông Nguyễn Thành Q1 trình bày: ông Q1 là anh em họ của ông Nguyễn Văn R. Ngày 13/4/2022, ông R có thỏa thuận mua bán đất nên rủ ông Q1 cùng đến Văn phòng C. Ông Q1 có chứng kiến việc ông T giao cho ông R số tiền 600.000.000 đồng. Đến ngày 24/5/2022, tại nhà của ông R thì ông

Q1 có chứng kiến việc ông T giao cho ông R số tiền 500.000.000 đồng. Ông Q1 đã ký, lăn tay xác nhận trên hợp đồng ngày 24/5/2025.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày:* bà T2 là chị em họ của ông Nguyễn Văn R. Ngày 24/5/2022, tại nhà của ông R thì bà T2 có chứng kiến việc ông T giao cho ông R số tiền 500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T2 không có biết thông tin nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 227, 228, 229, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 122, 131, 295, 328 và 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hữu T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn R, bà Diệp Thị N2, bà Nguyễn Thị Yên T1, ông Nguyễn Hoàng A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 giữa ông Đỗ Hữu T và các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Thị Yên T1, Nguyễn Hoàng A vô hiệu.

Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 giữa ông Đỗ Hữu T và các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Hồng R1, Nguyễn Thị Hồng G, Nguyễn Thị Hồng H1, Nguyễn Hoàng A vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Hoàng A có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Hữu T số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hữu T về việc yêu cầu các ông, bà: Nguyễn Thị Q, Nguyễn Văn R, Diệp Thị N2, Nguyễn Thị Yên T1, Nguyễn Hoàng A trả lại cho ông Đỗ Hữu T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Q được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Hoàng A phải liên đới chịu số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Văn R, bà Diệp Thị N2, bà Nguyễn Thị Yên T1, ông Nguyễn Hoàng A phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ông Đỗ Hữu T phải chịu số tiền 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005131 ngày 17/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Ông Đỗ Hữu T phải tiếp tục nộp số tiền 27.700.000 đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/09/2025 nguyên đơn ông Đỗ Hữu T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; giữa đại diện hợp pháp của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông T đã thống nhất việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hai hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 và 24/5/2022 vô hiệu theo Điều 117 Bộ luật Dân sự, nhưng không đồng ý phần chỉ buộc bị đơn hoàn trả 1.100.000.000 đồng. Ông T kháng cáo, yêu cầu hoàn trả toàn bộ 1.700.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Ông T xác định đã giao 600.000.000 đồng ngày 13/4/2022 tại Văn phòng công chứng và 1.100.000.000 đồng ngày 24/5/2022 tại nhà ông R; việc giao nhận có chữ ký, lăn tay và người làm chứng, phía bị đơn cũng thừa nhận việc nhận tiền. Việc không ghi nhận “đã nhận đủ tiền” chỉ là thiếu sót về hình thức, không làm thay đổi bản chất giao dịch. Do phía bị đơn không có đầy đủ chủ thể nhưng vẫn giao kết và nhận tiền, nên phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại vì xác định các bên đều có lỗi.

Đại diện bị đơn trình bày: Đại diện bị đơn không chấp nhận kháng cáo, cho rằng nguyên đơn không chứng minh được đã giao thêm 600.000.000 đồng; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/09/2025 nguyên đơn ông Đỗ Hữu T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273,

Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thừa nhận việc giao kết 02 hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 và ngày 24/5/2022 liên quan đến quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Q; đồng thời thừa nhận tại thời điểm giao kết, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của hộ gia đình, trong đó có ông Nguyễn Văn V đã chết năm 2015 và chưa thực hiện xong thủ tục khai nhận, phân chia di sản thừa kế. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng đặt cọc: tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên tham gia ký kết không đầy đủ thành viên hộ gia đình sử dụng đất và cũng không đầy đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn V theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời, quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu: các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng; nội dung này phù hợp với hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, có chữ ký, lấn tay xác nhận của các bên và người làm chứng, nên có đủ cơ sở xác định bị đơn đã nhận khoản tiền này.

Đối với số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 13/4/2022, bị đơn không thừa nhận; chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chủ yếu là lời khai của người làm chứng, không thống nhất về số tiền giao nhận, không có tài liệu chứng minh trực tiếp việc giao tiền. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh đã giao khoản tiền này cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại 600.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.5] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh đã đánh giá đúng tính chất vụ án, áp dụng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì

mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Từ những lập luận trên, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 92, 117 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013.

- 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 Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Hữu T.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Hữu T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Đỗ Hữu T (Lê Thị Mai H2 nộp thay) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, Lệ phí Tòa án ngày 11/9/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 17 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 17 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự .(14).



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

Nguyễn Trung Dũng