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: 1246/2026/DS-PT
Ngày: 23-6-2026
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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hồ Thị Tâm – 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 Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DSST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X , Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2111/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 5776/2026/QĐ- PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7226/2026/QĐ- PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 và số 8246/2026/QĐ- PT ngày 26 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1975 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981 (vắng mặt) và/hoặc ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ: B T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1974 (vắng mặt) và bà Ung Thị T, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: 6 X, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Yến N1, sinh năm 1990 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Mai Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/12/2021, ông Mai Văn Đ có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T để đảm bảo nhận chuyển nhượng thửa đất số 181, 182, 183, 184 tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 900 tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là các thửa đất số 181, 182, 183, 184, 900). Ông Đ đã đặt cọc tiền cho ông D bà T hai đợt: Đợt 1 là 800.000.000đ vào ngày 21/12/2021, đợt 2 là 1.500.000.000đ vào ngày 15/02/2022. Tổng cộng hai đợt là 2.300.000.000đ. Do thời gian đã lâu nên ông Đ không nhớ thời hạn đặt cọc. Ông Đ có thỏa thuận với ông D bà T khi nào ông D bà T có sổ mới (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi) sẽ báo trước cho ông Đ một tuần để ra công chứng và do khi đó ông Đ không sử dụng điện thoại thông minh nên cũng nói với ông D bà T là thông báo cho ông Đ bằng cách gọi điện thoại trực tiếp, tuy nhiên khi ông D bà T có sổ mới thì không gọi điện thoại thông báo cho ông Đ.

Về nội dung mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 có ông Bùi Văn H1 (đại diện bên B ký tên) là do cha ruột của ông Đ bị bệnh nặng nên ông Đ nhờ ông H1 đi đặt cọc giúp. Ông D bà T khai ông Đ cùng với ông H1, bà K mua chung đất của ông D bà T là không đúng. Ông Đ khẳng định toàn bộ số tiền đặt cọc 2.300.000.000đ là tiền của ông Đ, không có việc góp tiền mua chung đất.

Khi đặt cọc lần 1 chỉ có ông Đ và ông H1, không có mặt bà K. Còn khi đặt cọc lần 2 ông H1 có đi chung với bà K hay không thì ông Đ không biết. Ông Đ cũng không biết bà K là ai.

Việc ông D bà T cho rằng khi ông D bà T có sổ mới thì có liên lạc với ông Đ, ông H1 và bà K để yêu cầu công chứng nhưng ông Đ, ông H1 và bà K không đồng ý trả đủ số tiền còn lại mà yêu cầu chỉ đặt cọc thêm 1.000.000.000đ là không đúng. Lúc ông D bà T có sổ mới thì không thông báo cho ông Đ, còn ông H1, bà K có được ông D bà T thông báo hay không thì ông Đ không biết.

Thời gian đầu ông Đ có gọi điện thoại hỏi sự việc nhưng sau đó ông Đ chờ đợi ông D bà T thông báo, tuy nhiên ông Đ cũng không được thông báo gì. Thời gian sau ông Đ nghe thông tin ông D bà T đã bán đất nên làm đơn khởi kiện.

Ông Đ xác định yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông D bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã giao kết vào ngày 21/12/2021. Trường hợp ông D bà T đã bán đất rồi thì ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông D bà T phải liên đới trả cho ông Đ số tiền đặt cọc là 2.300.000.000đ (hai tỷ ba trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

[2] Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 21/12/2021, ông Đ có đặt cọc tiền cho vợ chồng ông D bà T để đảm bảo nhận chuyển nhượng thửa đất số 183, diện tích 550,4m^2; thửa đất số 181, diện tích 110,6m^2; thửa đất số 182, diện tích 1.169,5m^2; thửa đất số 184, diện tích 4.594,9m^2 và thửa đất số 162 diện tích 5.747m^2. Cụ thể, ngày 21/12/2021 ông Đ đã đặt cọc cho ông D bà T số tiền 800.000.000đ, ngày 15/02/2022, ông Đ đặt cọc thêm 1.500.000.000đ. Tổng cộng hai lần ông Đ đặt cọc số tiền 2.300.000.000đ. Theo đó các bên thỏa thuận khi nào có sổ mới (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi) thì báo trước một tuần ra công chứng, diện tích tính theo sổ mới. Mặc dù chỉ có ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông D bà T nhưng ông H1, ông Đ, bà K cùng mua chung đất. Lúc đặt cọc 800.000.000đ thì có mặt ông Đ và ông H1, cùng giao tiền mặt cho ông D bà T. Lần đặt cọc tiếp theo 1.500.000.000đ thì có mặt thêm bà K, ba người cùng giao tiền mặt cho ông D bà T, còn cụ thể tiền của ai thì ông D bà T không biết. Khi đó bà K cho số điện thoại và bà T kết bạn zalo với bà K để ông D bà T liên hệ với ông Đ, ông H1 và bà K. Bà K hiện nay cư trú ở đâu ông D bà T không biết.

Ngày 05/2/2023, ông D bà T được cấp sổ mới, có liên lạc với ông Đ, ông H1, bà K để yêu cầu cả ba người ra công chứng. Một tháng sau thì ông Đ, ông H1, bà K qua nhà ông D bà T. Ông Đ, ông H1, bà K yêu cầu ra công chứng chỉ để đặt cọc thêm 1.000.000.000đ, kèm theo việc ông D bà T giúp gộp ba thửa đất lúa thành một thửa nhưng ông D bà T không đồng ý vì lúc đặt cọc không có thỏa thuận gộp sổ đỏ. Ông Đ, ông H1, bà K không đồng ý trả đủ tiền để công chứng và ra về.

Sau đó ông D bà T liên tục gọi điện thoại để hối thúc ông Đ, ông H1, bà K phải ra công chứng, tuy nhiên điện thoại đổ chuông nhưng không ai nghe máy.

Ông D bà T có nhắn tin qua zalo cho bà K nhưng bà K không trả lời. Ông Đ trình bày có tìm đến ông D bà T nhiều lần nhưng không gặp là không đúng.

Cách mấy tháng sau phía ông Đ không liên hệ gì với ông D bà T để công chứng. Do ông D bà T cần tiền giải quyết nợ nần nên đã chuyển nhượng các thửa đất trên vào ngày 20/4/2023.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu ông D bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông D bà T không đồng ý. Ông Đ không mua đất nữa thì phải mất tiền đặt cọc.

[3] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Bà T1 là vợ của ông Đ, bà xác định số tiền ông Đ đặt cọc mua đất là tiền riêng của ông Đ. Bà đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Bùi Văn H1 trình bày:* Giữa ông H1 với ông Đ và bà K là người cùng xóm. Ông Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 với ông D bà T để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng các thửa đất số 181, 182, 183, 184, 900. Về nội dung mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 có ông H1 (đại diện bên B ký tên) là do cha ruột của ông Đ bị bệnh nặng nên ông Đ nhờ ông H1 đi đặt cọc giúp. Lần đặt cọc này bà K có đi theo ông H1 nhưng chỉ là đi theo chơi. Giữa ông H1 với ông Đ, bà K không hề có việc mua chung đất. Khi ông D bà T có sổ mới thì không thông báo cho ông Đ nhưng có thông báo cho ông H1, tuy nhiên ông H1 nói với ông D bà T là ông H1 không liên quan, còn ông D bà T có thông báo cho bà K hay không thì ông H1 không biết. Không hề có việc ông Đ, ông H1 và bà K yêu cầu ông D bà T gộp các thửa đất chung sổ và ông Đ, ông H1, bà K chỉ đặt cọc thêm 1.000.000.000đ như ông D bà T trình bày. Ông H1 không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này.

[4] Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Bà Lê Thị P trình bày:

Bà Lê Thị P quen biết với ông D bà T và biết ông D bà T có nhu cầu bán đất. Người làm chứng bà Nguyễn Yến N1 thì quen biết ông Đ nên giới thiệu cho ông D bà T và ông Đ gặp nhau để thỏa thuận mua bán đất. Sau khi thỏa thuận thống nhất thì ông Đ đặt cọc cho ông D bà T. Bà P nhớ diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán là hơn một mẫu và nằm trong nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/12/2021 ông Đ đặt cọc cho ông D bà T 800.000.000đ, ông Đ đi chung với ông H1 nhưng ông Đ là người trực tiếp giao dịch và ký hợp đồng đặt cọc, ông H1 có góp tiền mua đất hay không thì bà P không biết.

Đến ngày 15/02/2022 thì ông Đ đặt cọc thêm cho ông D bà T 1.500.000.000đ, lần này thì bà P nghe nói do mẹ của ông Đ nằm bệnh viện nên ông Đ nhờ ông H1 đi đặt cọc dùm. Ông H1 có đi chung với một người phụ nữ nhưng bà P không biết tên và địa chỉ, đi cùng ông H1 để làm gì. Thời điểm này

do ông D bà T đang tiến hành đi làm sổ mới nên bên mua có yêu cầu gộp các thửa đất lúa thành một sổ, khi nào có sổ thì báo trước một tuần ra công chứng. Còn sự việc sau đó không ai gọi bà P làm chứng nên bà P không biết gì thêm.

- *Bà Nguyễn Yến N1 trình bày:*

Bà Nguyễn Yến N1 quen biết với ông Đ, còn bà Lê Thị P quen biết ông D bà T nên giới thiệu cho ông D bà T và ông Đ gặp nhau để thỏa thuận mua bán đất. Sau khi thỏa thuận thống nhất thì ông Đ đặt cọc cho ông D bà T. Bà N1 nhớ diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán là hơn một mẫu, giá đất 350.000.000đ/sào.

Ngày 21/12/2021, ông Đ đặt cọc cho ông D bà T 800.000.000đ, ông Đ đi chung với ông H1 nhưng ông Đ là người trực tiếp giao dịch và ký hợp đồng đặt cọc, còn ông H1 có góp tiền mua đất hay không thì bà N1 không biết.

Đến ngày 15/2/2022 thì ông Đ đặt cọc thêm cho ông D bà T 1.500.000.000đ, ông H1 là người đại diện cho ông Đ đặt cọc dùm. Hai lần lần đặt cọc đều có mặt của bà N1. Bà N1 không biết ông Đ có mua chung đất với ai không, những lần đặt cọc có mặt bà K hay không bà N1 cũng không nhớ và cũng không biết bà K là ai. Bà N1 chỉ biết ông Đ là người mua đất.

Thời điểm đó ông D bà T đang đi làm sổ mới. Do đất có 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bên người mua có yêu cầu gộp các thửa đất lúa thành một sổ, khi nào có sổ thì ra công chứng. Còn sự việc sau đó không ai gọi bà N1 làm chứng nên bà N1 không biết gì thêm.

Có lần bà N1 gọi điện thoại cho ông Đ hỏi các bên đã ra công chứng chưa thì ông Đ nói làm sổ chưa xong. Sau đó có lần ông Đ gọi điện thoại hỏi bà N1 có biết việc ông D bà T bán đất không thì bà N1 trả lời không biết. Từ đó các bên không liên lạc gì với bà N1 nữa. Bên chủ đất có trả phí môi giới cho bà N1 và bà P, còn trả bao nhiêu thì bà N1 không nhớ vì sự việc xảy ra đã lâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực X , Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ đối với bị đơn ông Trần Ngọc D, bà Ung Thị T, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc":

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021, giao kết giữa ông Mai Văn Đ và ông Trần Ngọc D và bà Ung Thị T.

Buộc ông Trần Ngọc D và bà Ung Thị T phải liên đới trả cho ông Mai Văn Đ số tiền đặt cọc là 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-9-2025, bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tàu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:*

[2.1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thống nhất xác định ngày 21-12-2021, ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông D bà T để đảm bảo việc ông Đ nhận chuyển nhượng các thửa đất số 181, 182, 183, 184, 900, diện tích khoảng 1 mẫu 3 (13.000m²) với giá là 5.800.000.000đ.

Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021 đảm bảo đúng quy định pháp luật về hình thức, còn về nội dung được ghi nhận trong hợp đồng trên đều do các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ cùng ông D bà T cũng thống nhất khai rằng mặc dù theo Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ghi *"...Bên B đặt cọc trước số tiền 800tr (tám trăm triệu)..."*, tuy nhiên tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung *"ngày 15/02/2022 đợt 2, bên B đã đặt cọc thêm 1,5 tỷ (một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng tiền cọc 2 đợt là 2 tỷ 3 (hai tỷ ba trăm triệu đồng)..."*, nên số tiền đặt cọc theo thỏa thuận của các bên là 2.300.000.000đ và thực tế ông D bà T đã nhận tổng số tiền đặt cọc 2.300.000.000đ, nhận làm hai lần, lần 1

nhận 800.000.000đ vào ngày 21-12-2021 và lần 2 nhận 1.500.000.000đ vào ngày 15/02/2022. Số tiền còn lại 3.500.000.000đ.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn đặt cọc kể từ ngày 21-12-2021. Bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Các bên cũng có thỏa thuận khác là *"Khi nào có sổ báo trước một tuần ra công chứng, diện tích tính theo sổ mới…"*.

Ông Đ cùng ông D bà T đều thống nhất cách giải thích cho nội dụng thỏa thuận *"Khi nào có sổ báo trước một tuần ra công chứng, diện tích tính theo sổ mới…"* nghĩa là khi ông D bà T có sổ mới, nhận sổ về thì báo ngay cho ông Đ biết, ông Đ có thời gian một tuần để chuẩn bị tiền và ra công chứng giao đủ tiền cho ông D bà T.

[2.3] Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, lời khai của ông Đ cùng ông D bà T không thống nhất với nhau về một số nội dung.

Theo ông Đ thì số tiền 2.300.000.000đ đặt cọc là khoản tiền riêng của ông Đ, không liên quan đến ai khác. Khi thực hiện đặt cọc lần 1 thì chỉ có ông Đ và ông H1 tham gia cùng ông D bà T, còn khi đặt cọc lần 2 thì ông H1 là người được ông Đ nhờ đi đặt cọc giúp (do ông Đ bận chăm sóc cha ruột bị bệnh), ông H1 có đi chung với bà K hay không thì ông Đ không biết, ông Đ không biết bà K là ai. Không hề có việc ông Đ cùng ông H1, bà K mua đất chung. Khi ông D bà T được cấp sổ mới không thông báo cho ông Đ biết, còn ông H1, bà K có được ông D bà T thông báo hay không thì ông Đ không biết. Không có việc ông Đ cùng ông H1, bà K tìm gặp ông D bà T yêu cầu ông D bà T gộp các thửa đất chung một sổ và phía ông Đ chỉ đặt cọc thêm 1.000.000.000đ.

Về phía ông D bà T thì cho rằng mặc dù chỉ có ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông D bà T nhưng ông H1, ông Đ, bà K là những người cùng mua chung đất. Khi đặt cọc lần 1 thì có mặt ông Đ và ông H1, cùng giao tiền mặt cho ông D bà T, còn lần đặt cọc tiếp theo thì có mặt ông Đ, ông H1 và bà K, ba người cùng giao tiền mặt cho ông D bà T, tiền cụ thể của ai thì ông D bà T không biết. Khi đó bà K cho số điện thoại và bà T kết bạn zalo với bà K để ông D bà T liên hệ với ông Đ, ông H1 và bà K. Khi được cấp sổ mới thì ông D bà T có liên lạc với ông Đ vài lần nhưng không liên lạc được, ông D bà T có liên hệ với ông H1 hay không thì người nhận ủy quyền không biết thông tin, về phía bà K thì bà T có nhắn tin để yêu cầu ông Đ, ông H1 và bà K ra công chứng nhưng bà K đùn đẩy sự việc. Một tháng sau thì ông Đ, ông H1, bà K qua nhà ông D bà T yêu cầu bà T ông D gộp các thửa đất lúa thành một thửa và ông Đ, ông H1 cùng bà K chỉ đồng ý đặt cọc thêm 1.000.000.000đ chứ không giao hết số tiền còn lại. Do ông D bà T không đồng ý nên ông Đ, ông H1, bà K cũng không trả đủ tiền để công chứng mà ra về.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hợp đồng đặt cọc thể hiện bên mua chỉ có ông Mai Văn Đ. Mặt sau của hợp đồng đặt cọc thể hiện ông H1 là người giao tiền đặt cọc lần 2, tuy nhiên ông Đ và ông H1 đều khai rằng ông H1 chỉ là người được ông Đ nhờ đi đặt cọc giúp, không hề có việc ông Đ cùng ông H1, bà K mua chung đất. Về phía bà K thì quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không ai cung cấp được địa chỉ của bà K. Tại cấp phúc thẩm ông D bà T cung cấp cho Tòa án địa chỉ của bà K, tuy nhiên bà K vẫn không tham gia tố tụng mặc dù đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ. Người làm chứng bà N1 và bà P là những người có mặt trong hai lần đặt cọc nhưng cũng không ai khẳng định bà K có tham gia đặt cọc và ông Đ cùng ông H1, bà K cùng nhau mua đất chung.

Ông D bà T cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm Vi bằng số 69/2026/VBTPLBRVT ngày 18-5-2026. Theo ông D bà T thì Vi bằng này thể hiện nội dung ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa bà T và bà K liên quan đến việc bà T thông báo cho bà K, yêu cầu phối hợp thực hiện việc công chứng mua bán đất. Điều này cũng chứng minh ông Đ, ông H1 và bà K cùng nhau mua đất chung. Ông D bà T nêu các nội dung trong Vi bằng chứng minh cho lời trình bày này, cụ thể:

"...Bà K: À! Tại bữa nghe bên anh H1, ảnh hồi lúc anh H1 ảnh hợp đồng bên D là ảnh nói là sổ đỏ đó phải nhập lại thành một sổ để giao cho anh D làm. Em nghe nói vậy, tại vì hồi lúc hai người là mua trước, em là vô sau, cho nên em nghe bên anh...anh H1 ảnh nói với D là vậy..."

"...Tôi: Thì...em nói với chị nè, ví dụ như giờ chị với lại bên anh thì mua chung, thì giờ là em báo với chị cũng được là sổ em cũng gửi cho chị rồi. Thì chị có gì chị cứ liên lạc với ảnh á là chị nói là bây giờ là có hết rồi đó. Bây giờ là em cũng báo trước với chị là cũng mười mấy ngày nay rồi để bên anh chị chuẩn bị tiền cho thoải mái.

Bà K: Ừ! Ừ!..."

Ngoài ra ông D bà T cũng cung cấp tấm ảnh mà theo ông D bà T cho rằng chính là bà K. Tấm ảnh này được ông D bà T in ra từ hình đại diện trong giao diện ứng dụng zalo của bà K, chứng minh cho việc bà K có mua đất chung nên mới tham gia trong lần đặt cọc thứ 2. Bà K đã cho bà T số điện thoại để kết bạn zalo và bà T đã in được tấm ảnh này.

Thấy rằng như trên đã nêu, bà K không có mặt tham gia tố tụng trong vụ án để đối chất, xác nhận tấm ảnh, nội dung trong Vi bằng này, mặt khác nội dung mà ông D bà T trích dẫn bên trên cũng không thể hiện có sự thừa nhận của bà K về việc ông H1, bà K và ông Đ mua chung đất như ông D bà T trình bày.

Ông D bà T và ông Đ thỏa thuận khi có sổ mới thì ông D bà T báo trước cho ông Đ một tuần. Tuy nhiên ông D bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có thông báo cho ông Đ được biết. Ngoài ra ông D bà T khai sau khi có sổ mới thì ông Đ, ông H1, bà K không giao đủ số tiền còn lại để công chứng mà xin đặt cọc thêm 1.000.000.000đ kèm theo yêu cầu ông D bà T phải

gộp ba thửa đất ruộng thành một thửa, tuy nhiên ông D bà T cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.4] Căn cứ vào hồ sơ sao lục được tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cùng lời thừa nhận của các đương sự thì vào ngày 22-3-2023, ông D bà T đã hoàn thành thủ tục cấp đổi các thửa đất và được cấp sổ mới. Thửa đất số 900, tờ bản đồ số 13 đã được cấp đổi thành thửa đất số 162, tờ bản đồ số 30; các thửa đất còn lại là thuộc thửa đất số 181, 182, 183, 184 tờ bản đồ số 30.

Hiện nay thì thửa đất số 182, 183, 184 đã được cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất sang tên người khác vào ngày 05-7-2023 và thửa đất số 181, 162 đã được cập nhật sang tên chủ sử dụng khác vào ngày 31-7-2023.

[2.5] Như trên đã phân tích thì ông D bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có thông báo cho ông Đ biết về việc đã có sổ mới để tiến hành công chứng mà đã thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất cho người khác. Đối chiếu với phần trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở khẳng định các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng là do lỗi của ông D bà T.

[2.6] Do các thửa đất đã được ông D bà T chuyển nhượng cho người khác nên không thể buộc ông D bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, cần hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021 giữa ông Đ và ông D bà T, buộc ông D bà T phải trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 2.300.000.000đ.

[2.7] Về bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu bên còn lại bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D bà T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D bà T chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ giao trả cho ông Đ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông D bà T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X , Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các 328, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ đối với bị đơn ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*":

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2021 được ký kết giữa ông Mai Văn Đ và ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T.

Buộc ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T có trách nhiệm phải trả cho ông Mai Văn Đ số tiền đặt cọc là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T phải nộp 78.000.000 (bảy mươi tám triệu) đồng.

Hoàn trả cho ông Mai Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0002504 ngày 28-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X , Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc D bà Ung Thị T phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0025645 ngày 13-10-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23-6-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X , TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương