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: **480**/2025/DS-PT
Ngày: 08/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Mỹ Cúc

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Ngọc Nga
2. Bà Nguyễn Thị Bảo Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thùy Anh, 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 Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 5 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 330/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án số 5740/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Tòa án ND thành phố T) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1886/QĐXXDS-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đậu Anh L, sinh năm 1944 (Có mặt)

Cư trú: 58/13 Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Cư trú: 21/34 khu phố B, đường số D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện ủy quyền ngày 14/10/2024 (BL221): Ông Nguyễn Văn P (Có mặt)

Cư trú: 5 đường số D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

1.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.3.1 Bà Đậu Thanh T1, sinh năm 1993 (Có mặt)

Cư trú: 58/13 Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

1.3.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H

Trụ sở: B N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 – Tổng Giám đốc

Người đại diện ủy quyền ngày 22/5/2023: Ông Trần Văn B – Giám đốc Chi nhánh P2 (Vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền ngày 22/4/2024: Ông Huỳnh Ngọc Hoài P1 (Vắng mặt)

Cư trú: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện gửi ngày 11/01/2023 (BL265); Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 11/01/2023 (BL266); Bản tự khai không ngày tháng năm (BL350); Bản tự khai ngày 19/02/2023 (BL353) - 12/8/2024 (BL349) - 30/9/2024 (BL340); Đơn tự khai bổ sung ngày 19/11/2024 (BL334); Tự khai ngày 27/11/2024 (BL348), nguyên đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 01/10/2022, ông Đậu Anh L (viết tắt ông L) cùng con gái là bà Đậu Thanh T1 (viết tắt bà T1) và ông Phạm Minh T (viết tắt ông T) ký Hợp đồng dân sự (BL197, không công chứng chứng thực) về việc đặt cọc và mua bán đất ở (viết tắt Hợp đồng đặt cọc) với diện tích 154,1m^2 thửa 693, tờ bản đồ số 80 tọa lạc tại đường số H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy GCNQSDĐ QSHNƠ&TS) số CL 118885 (số vào Sổ cấp GCN: CS 10163) ngày 03/7/2018 (BL256) của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (viết tắt Sở TN-MT) với số tiền 7.130.000.000 đồng. Trong hợp đồng (có hai người làm chứng) còn ghi nhận: thửa đất này là tài sản riêng của ông T hiện đang thế chấp (BL252) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (viết tắt H1) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (viết tắt Hợp đồng thế chấp) số 39012/19MN/HĐTD ngày 25/12/2019 để thực hiện Hợp đồng tín dụng (viết tắt Hợp đồng TD) số 496186/19MN/HĐTD ngày 25/12/2019 (BL185), hẹn ngày ký công chứng trong vòng hai tháng và ông T có trách nhiệm cung cấp giấy tờ cho ông L để thực hiện mua bán sang tên thửa đất, nếu không sẽ bồi thường gấp bốn lần số tiền đã nhận cọc 500 triệu đồng vào ngày 01/10/2022.

Hết thời hạn trên, ông T xin phép thêm thời hạn để có tiền giải chấp. Ông L đề nghị ký công chứng mua bán thì ông T không đồng ý với lý do là người nhà không cho bán nhưng cũng không trả tiền cọc do đã xài hết. ông T cắt đứt liên lạc mặc dù đã gọi điện thoại nhiều lần và đã gửi 03 lần thông báo vào các ngày 08 -19 - 26/12/2022 (BL289-290-291) đề nghị trả tiền cọc nêu trên.

Qua đó, ông L gửi đơn khởi kiện tại Tòa án ND thành phố Thủ Đức về hủy HĐ đặt cọc và buộc ông T trả 2 tỷ đồng, gồm 500 triệu đồng tiền đặt cọc và bồi thường 1,5 tỷ đồng.

Bản tự khai ngày 27/8/2024 (BL258), bà Võ Thị N (viết tắt bà N) trình bày:

Sống chung với ông L từ năm 1982, có ba con chung nhưng không đăng ký kết hôn. Cam kết số tiền 500 triệu đồng để mua đất của ông T là tiền riêng của ông L.

Bản tự khai không ngày tháng năm 2023 (BL352); Đơn tự khai ngày 19/11/2024 (BL332) - 02/12/2024 (BL343), bà Đậu Thanh T1 trình bày:

Là con của ông L và là người trực tiếp đếm và giao tiền cho ông T vào 09 giờ sáng ngày 01/10/2022. Số tiền 500 triệu đồng giao cho ông T là tiền của ông L nên không có ý kiến gì trong vụ án này.

Văn bản số 133/2024/CV-HDBank ngày 29/3/2024 (BL187); Bản tự khai ngày 26/4/2024 (BL354), đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H trình bày:

H1 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, đăng ký lần đầu: ngày 11/8/1992; đăng ký thay đổi lần thứ 33: 05/9/2023của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H.

H1 cấp hạn mức tín dụng cho ông T, bà Nguyễn Thị Ngọc O theo Hợp đồng TD và Hợp đồng thế chấp ngày 25/12/2019 đối với thửa đất 693 nêu tại Giấy GCNQSDĐ QSHNƠ&TS số CL 118885 ngày 03/7/2018 cấp cho ông T và hiện đang giữ bản chính.

H1 không nhận được thông báo về việc ông T nhận đặt cọc chuyển nhượng tài sản đang thế chấp và không đồng ý với bất kỳ giao dịch nào có rủi ro đối với tài sản bảo đảm này nên không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T gửi đơn xin vắng mặt ngày 19/12/2024 (BL296), ông Nguyễn Văn P (viết tắt ông P) gửi đơn sao chụp tài liệu hồ sơ ngày 14/10/2024 (BL298) và đề nghị triệu tập ông Phan Văn H (viết tắt ông H) tham gia tố tụng là người làm chứng theo đơn gửi ngày 18/10/2024 (BL299) nên đề nghị hoãn phiên tòa ngày 29/10/2024 (BL274). Công an phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp ngày 06 – 13/12/2024 về việc ông H không có đăng ký hộ khẩu thường trú; tạm trú tại địa chỉ số B đường số D, khu phố B cũng như nhà không số cạnh số C đường số B, phường H, thành phố T vì không có tên Phan Văn H (BL382-384). Ông T không tham dự việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023 (BL406) và đo đạc tại thửa đất 693 ngày 03/11/2023 (BL399) cùng với ông P không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 20/6/2024 (BL407); 16/7/2024 (BL410-415); 30/9/2024 (BL413-417) nên xét xử vắng mặt và tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022, buộc ông T trả cho ông L số tiền cọc 500 triệu đồng và tiền phạt cọc 500 triệu đồng. Ngoài ra, còn tuyên phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền chưa thanh toán ... ; án phí; chi phí tố tụng; các quy định về thi hành án dân sự; quyền kháng cáo.

Ngày 31/12/2024, ông T gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông P cho biết: ông T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 với ông L, bà T1 nhưng không có nhận tiền cọc 500 triệu đồng. Nộp Vi Bằng lập tại Văn phòng Thừa phát lại (viết tắt Văn phòng TPL) Quận H và Văn bản hủy Hợp đồng đặt cọc ký cùng ngày 17/01/2025 thể hiện: ông Tâm G cho ông L, bà T1 số tiền 400 triệu đồng là để hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 và ông L rút đơn khởi kiện. Việc giao nhận số tiền này sau khi bản án sơ thẩm tuyên xử và chỉ có liên quan đến hợp đồng nêu trên, không phải là giao dịch dân sự khác. Đề

nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về sửa án sơ thẩm là ghi nhận ý kiến của ông L, bà T1 nhận số tiền 400 triệu đồng và không đòi hỏi ông T theo bất kỳ điều kiện gì.

Ông L, bà T1 trình bày: sau khi bản án sơ thẩm tuyên xử xong và do ông T có nhu cầu bán gấp thửa đất 693 nên đồng thỏa thuận việc giao nhận số tiền 400 triệu đồng là để hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022. Việc lập Vi bằng và Văn bản hủy Hợp đồng đặt cọc ký cùng ngày 17/01/2025 là ông T soạn thảo từ sau ngày 26/12/2024 đến ngày ký là quá thời hạn kháng cáo. Không đồng ý việc nhận số tiền này là để rút đơn khởi kiện vì nội dung ghi rõ là rút đơn khởi kiện phúc thẩm nghĩa là không nộp đơn kháng cáo yêu cầu ông T trả 2 tỷ đồng như trước đây nộp đơn khởi kiện. Do được giải thích pháp luật nên đồng ý yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả 1 tỷ đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ghi nhận việc giao nhận số tiền 400 triệu đồng trong số tiền 1 tỷ đồng được ông T, ông L và bà T1 thực hiện ngày 17/01/2025 là không trái pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông T còn trong hạn theo khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt Bộ luật TTDS), nên chấp nhận.

[2] Xét sự vắng mặt của ông T có ông P tham gia phiên tòa và Đơn xin vắng mặt của đại diện H1 phù hợp Điều 228 Bộ luật TTDS, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về tiếp tục phiên tòa.

[3] Tại Đơn xin vắng mặt ngày 19/12/2024 của ông T nêu: *"... Ngày 17/12/2024, tôi nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức triệu tập tôi lên Tòa lúc 08 giờ 00 phút ngày 26/12/2024 để tham gia phiên đối chất ... và việc đối chất sẽ do người đại diện là ông Nguyễn Văn P tham dự và trình bày."* là không phù hợp theo qui định tại Điều 100 Bộ luật TTDS, bởi việc đối chất số tiền cọc giao nhận 500 triệu đồng của ông T, ông L, bà T1 được cấp sơ thẩm thực hiện tiến hành đối chất giữa ông T, ông L, bà T1 là đương sự, còn ông P là người đại diện ông T là người tham gia tố tụng khác trong vụ án này. Mặt khác, ông T không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông L theo Thông báo thụ lý vụ án số 137/2023/DSST ngày 03/02/2023 được niêm yết ngày 10/3/2023 (BL29-30-31) được xem là từ chối việc yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

[4] Xét ý kiến của ông T nêu tại dòng thứ 20 từ trên xuống trang 8 Vi bằng số 214/2024/VB-TPLSG ngày 17/9/2024 của Văn phòng T3: *"... trong vòng 2 tháng từ ngày đặt cọc, trong vòng 2 tháng, quá 2 tháng là mất cọc, đó là vậy"* phù hợp thời gian 2 tháng ghi nhận tại điểm 8 Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 ghi nội dung *"Sau 2 tháng, hai bên mua bán hẹn ngày công*

chứng...”. Vả lại hợp đồng này không thể hiện nội dung giao kết như ông T nêu trên là quá 2 tháng là mất cọc là không có căn cứ.

[5] Xét thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 đối với diện tích đất 154,1m^2 thửa 693 theo Giấy GCNQSDĐ QSHNƠ&TS số CL 118885 ngày 03/7/2018 của Sở TN-MT cấp cho ông T được ghi nhận tại điểm 7 *“... thửa đất trên hiện đang vay nợ ngân hàng hồ sơ thế chấp số 49616/19MN/HĐTD của Ngân hàng H1, vì thế bên bán cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật đảm bảo giải chấp lấy sổ hồng và trước bạ về để hai bên đi công chứng ngay trong ngày giải chấp.”*. Tại Bản tự khai ngày 26/4/2024, đại diện H1 cho biết: ông T vẫn đang thế chấp thửa đất nêu trên. Như vậy có cơ sở khẳng định: sau 2 tháng kể từ ngày 01/10/2022, hai bên mua bán chưa thực hiện việc ký kết công chứng đối với thửa đất này là thuộc lỗi của ông T. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T trả cho ông L số tiền cọc 500 triệu đồng và phạt cọc 500 triệu đồng như đề nghị của ông L tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Xét ý kiến của ông P tại phiên tòa về số tiền 400 triệu đồng ngày 17/01/2025 của ông Tâm G cho ông L, bà T1 có liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022, không phải là giao dịch dân sự khác nên cho rằng ông T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 nhưng không có nhận tiền cọc 500 triệu đồng của ông L, bà T1 là không có căn cứ, nên không chấp nhận ý kiến của ông T nêu tại Đơn kháng cáo là có yếu tố bị lừa đối khi ký hợp đồng này.

[6] Tại phiên tòa, ông P khẳng định: số tiền giao 400 triệu đồng cho ông L, bà T1 ngày 17/01/2025 là nhằm để hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022 được ông L, bà T1 thừa nhận. Sự thỏa thuận này của các bên được ghi nhận tại Vi bằng số 101/2025/VB-TPLQ8 ngày 17/01/2025 của Văn phòng T4 lập sau khi bản án cấp sơ thẩm tuyên nhưng không thống nhất về nội dung ông L rút đơn khởi kiện hoặc rút đơn khởi kiện phúc thẩm được xem là sự thỏa thuận có liên quan đến việc thi hành bản án chưa phát sinh hiệu lực, nên không chấp nhận đề nghị của ông P là sửa án sơ thẩm. Cấp phúc thẩm chỉ ghi nhận việc giao nhận số tiền 400 triệu đồng của ông T với ông L, bà T1.

[7] Từ sự phân tích trên, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Do bác yêu cầu kháng cáo nên ông T chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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. B1 yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh T.

Giữ nguyên Bản án số 5740/2024/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đậu Anh L:

1.1Hủy Hợp đồng dân sự về việc đặt cọc và mua bán đất ở ngày 01/10/2022 giữa ông Phạm Minh T với ông Đậu Anh L, bà Đậu Thanh T1.

1.2 Buộc ông Phạm Minh T trả cho ông Đậu Anh L tổng số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), gồm: tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đậu Anh L, nếu ông Phạm Minh T chậm thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thanh toán được thực hiện theo Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận việc ông Đậu Anh L, bà Đậu Thanh T1 nhận số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của ông Phạm Minh Tâm G theo Vi bằng số 101/2025/VB-TPLQ8 ngày 17/01/2025 của Văn phòng T4.

3. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

Ông Phạm Minh T chịu án phí sơ thẩm 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

Ông Phạm Minh T chịu án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm nộp theo Biên lai thu số 079149 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Minh T đã nộp đủ.

Ông Phạm Minh T hoàn trả số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) cho ông Đậu A L nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo Phiếu thu ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS Thủ Đức, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trần Mỹ Cúc