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: 1705/2025/DS-PT
Ngày 30-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 toà: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Cao Nhật Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đặng Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1257/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7347/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Huy N, sinh năm 1984; thường trú: Số A, đường T, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường T, ấp Đ, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Như L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số E, đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số E, đường N, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; nơi cư trú: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2025), có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà C, đường H, khu phố D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số nhà C, đường H, ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Như L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn (ông N) trình bày:

Giữa ông N và ông L không có mối quan hệ gì, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Minh Q nên vào ngày 29/10/2023 ông N và ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc để ông N nhận chuyển nhượng của ông L phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Ngay ngày 29/10/2023, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N đã đặt cọc cho ông L số tiền 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại 1.580.000.000 đồng (một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) hai bên thỏa thuận đến ngày 29/01/2024 sẽ hoàn tất các thủ tục giấy tờ để ra công chứng, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N thì ông N sẽ trả hết. Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận nếu bên bán (bên ông L) làm sai thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà ông N đã đặt cọc, nếu ông N không tiếp tục mua thì sẽ mất tiền cọc. Ông Q là người chỉ thửa đất cho ông N biết.

Nội dung cụ thể của hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/10/2023 là: Ông L chuyển nhượng cho ông N phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 514573, vào sổ số CH 04273 ngày 16/10/2023 cho bà Lê Thị N1, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số E, đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 27/10/2023 cùng toàn bộ tài sản trên đất với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2023 thì ông N đã giao cho ông L số tiền cọc là 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng), hình thức là giao tiền mặt. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, tính từ ngày 29/10/2023 đến ngày 29/01/2024. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là khi bên ông L hoàn tất thủ tục công chứng, ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì ông N phải giao đủ số tiền còn lại là 1.580.000.000 đồng. Tại Điều 4 của hợp đồng có thỏa thuận về thuế và lệ phí, các loại thuế trước bạ, thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân do ông N chịu, còn ông L chịu phí công chứng. Bên ông L chịu trách nhiệm chuẩn bị toàn bộ hồ sơ, giấy tờ pháp lý có liên quan đến thửa đất đến phòng công chứng đúng ngày đã thỏa thuận để thuận việc công chứng. Nếu bên ông L không tạo điều

kiện và làm đúng như thỏa thuận thì phải chịu mọi tổn phí khi phát sinh kiện tụng. Ngoài ra tại phần cam kết chung thì hai bên có thỏa thuận, bên ông L cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông L, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh, tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên ông L không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho ông N thì bên ông L phải bồi thường cho ông N gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên ông N đã đặt cọc cho ông L. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 3.160.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên ông N không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2023 giữa ông N và ông L có ông Nguyễn Minh Q ký tên, lăn tay xác nhận người làm chứng.

Tuy nhiên, đến thời hạn ra công chứng ngày 29/01/2024, ông L không thực hiện, nhiều lần ông N yêu cầu ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 525 cho ông N nhưng ông L cứ hứa hẹn nhiều lần kéo dài thời gian cho đến nay không thực hiện. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N với ông Nguyễn Như L đối với phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc ông Nguyễn Như L phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông N yêu cầu ông L thanh toán là 2.840.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, ông N không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông L trình bày: Ông L có nhận được giấy triệu tập của Tòa án, nhưng do phải chăm mẹ già bị bệnh nên không lên Tòa án để giải quyết vụ việc được. Ông L có vợ tên là Trần Nguyễn Minh T1, sinh năm 1980 nhưng đã ly hôn, hiện nay ông L chưa đăng ký kết hôn lại với ai. Ông L không biết ông N là ai, ông L chỉ biết ông Q. Giữa ông L và ông Q có mối quan hệ quen biết, cùng hùn vốn kinh doanh bất động sản với nhau, ông Q có mượn của ông N số tiền 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) rồi giao cho ông L để hùn vốn làm ăn chung, nhưng do ông L làm ăn thua lỗ nên không có tiền để trả cho ông Q, vì vậy ông Q không có tiền để trả cho ông N, nên giữa ông N và ông Q thỏa thuận cấn trừ nợ sang ông L bằng cách ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N với ông Nguyễn Như L đối với phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Do để giữ chữ tín với ông Q nên ông L ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2023 như trên, thực tế ông L không chuyển nhượng thửa đất số 525 cho ông N. Khi ký hợp đồng đặt cọc trên thì ông L không đọc kỹ nội dung, nên nội dung hợp đồng đặt cọc như thế

nào ông L không nắm rõ, toàn bộ nội dung là do ông Q và ông N tự viết. Ông L không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án. Nay ông N khởi kiện với các yêu cầu như trong đơn khởi kiện thì ông L không có ý kiến.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người làm chứng (ông Q) trình bày: Do ông Q biết ông L có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 525, còn ông N có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ông Q có giới thiệu ông N mua đất của ông L.

Nội dung hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/10/2023 giữa ông N và ông L có nội dung như ông N trình bày, ông N ký tên, lăn tay bên mua; ông L ký tên, lăn tay bên bán; còn ông Q ký tên, lăn tay người làm chứng. Ông Q nghe nói lý do dẫn đến hai bên không thực hiện được hợp đồng là do đến ngày 29/01/2024 hai bên thoả thuận ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất nhưng ông L không thực hiện, do ông L đã thế chấp thửa đất này cho ngân hàng để vay tiền. Ông Q không có ý kiến về các yêu cầu khởi kiện của ông N.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của nguyên đơn ông Trần Huy N đối với bị đơn ông Nguyễn Như L.

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N và ông Nguyễn Như L về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 514573, vào sổ số CH 04273 ngày 16/10/2023 cho bà Lê Thị N1, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số E, đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 27/10/2023 cùng toàn bộ tài sản trên đất.

2. Buộc ông Nguyễn Như L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Huy N số tiền 2.840.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như

L có nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra các lý do như sau:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP Q1 (V) vào vụ án là thiếu người có quyền nghĩa vụ liên quan. Mặt khác, số điện thoại của ông L trong hợp đồng đặt cọc giữa ông N và ông L được đăng ký vào ngày 28/11/2023 nên có đủ cơ sở xác định hợp đồng nêu trên được ký kết sau ngày bị đơn thế chấp thửa đất vào Ngân hàng TMCP Q1 (V) và thời gian trong hợp đồng được ghi lùi ngày mà không phải vào ngày 29/10/2025.

Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp để xem xét hợp đồng đặt cọc có đủ các điều kiện để có hiệu lực chuyển nhượng không vì căn nhà cấp 3 trên thửa đất tranh chấp do bà Lê Thị N1 (mẹ của bị đơn ông L) là người xây dựng và chủ sở hữu. Do đó, Tòa án không đưa bà N1 tham gia vụ án và lấy ý kiến của bà Nghĩa L1 ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1.

Ngày 18/12/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 2) nhận được Đơn cầu cứu của bà Lê Thị N1 cho rằng việc bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Như L vào ngày 27/10/2023 là để vay vốn ngân hàng, không nhằm mục đích chuyển nhượng vì bà N1 đang sinh sống trên thửa đất. Đồng thời, căn nhà trên thửa đất nêu trên là do bà N1 xây dựng nên bà N1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại để Tòa án thu thập ý kiến của bà N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2023 giữa nguyên đơn ông Trần Huy N và bị đơn ông Nguyễn Như L có giá trị pháp lý, ràng buộc các bên phải thực hiện. Quá thời hạn theo thỏa thuận, ông L không thực hiện việc ký kết chuyển nhượng thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) dẫn đến việc giao dịch không thể thực hiện. Do đó, lỗi hoàn toàn do bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N và ông Nguyễn Như L về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); buộc ông Nguyễn Như L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Huy N số tiền 2.840.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) là có cơ sở. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông L là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L trình bày giữa ông L và ông Q có mối quan hệ quen biết, cùng hùn vốn kinh doanh bất động sản với nhau, ông Q có mượn của ông N số tiền 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) rồi giao cho ông L để hùn vốn làm ăn chung, nhưng do ông L làm ăn thua lỗ nên không có tiền để trả cho ông Q, vì vậy ông Q không có tiền để trả cho ông N, nên giữa ông N và ông Q thỏa thuận cấn trừ nợ sang ông L bằng cách ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N với ông Nguyễn Như L đối với phần đất có diện tích 1.040,7 m^2 thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2023 với ông N là để giữ chữ tín với ông Q về việc trả nợ chứ không chuyển nhượng thửa đất số 525 cho ông N nên nội dung hợp đồng đặt cọc như thế nào ông L không nắm rõ, toàn bộ nội dung là do ông Q và ông N tự viết.

[2.2] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông N và ông L thỏa mãn các quy định tại Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 của Luật Đất đai. Ngày 27/10/2023, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như L. Như vậy, ông L là chủ sử dụng đất nên có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng, các bên ký hợp đồng là tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điềm cấm, không trái đạo đức xã hội. Bị đơn ông L là người có trách nhiệm làm các thủ tục địa chính để ký kết

hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì vậy lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là của bị đơn. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/10/2023 giữa ông Trần Huy N và ông Nguyễn Như L là phù hợp.

[2.3] Hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc: theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

"1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

..."

Theo quy định nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông L có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Huy N số tiền 2.840.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) (trong đó số tiền cọc 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) và phạt cọc số tiền 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) là phù hợp.

[2.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt văn bản tố tụng cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa phương và nơi cư trú của bị đơn ông L theo quy định. Đồng thời, tại phiên tòa cấp sơ thẩm, ông L trình bày, ông có nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhưng do phải chăm mẹ già bị bệnh nên không lên Tòa án để giải quyết vụ việc được. Đối với lý do hủy do không triệu tập Ngân hàng TMCP Q1 (V) và bà Lê Thị N1 với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2023 giữa ông N và ông L không liên quan đến Ngân hàng TMCP Q1 (V) và bà Lê Thị N1. Mặt khác, căn nhà cấp 3 trên thửa đất số 525, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) được bà N1 xây dựng năm 2021. Đến ngày 27/10/2023, quyền sử dụng thửa đất nêu trên đã được bà N1 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông L. Do đó, ông L là chủ sử dụng đất nêu trên nên có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Việc bị đơn cho rằng thực chất tiền đặt cọc là tiền nợ và hợp đồng đặt cọc ghi lùi ngày, sau khi ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Q1 (V) nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền đặt cọc là

tiền nợ, cũng như ngày ký hợp đồng đặt cọc không có dấu hiệu bị sửa chữa nên không có cơ sở để chấp nhận.

Từ phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L, quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Như L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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";

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Như L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0008656 ngày 11/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Tp. Hồ Chí Minh
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh