

**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: 477/2025/DS-PT.
Ngày: 08/5/2025.
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 Lê Thị Mỹ Nhung.
Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.
2. Bà Lê Thị Anh Minh.
Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, 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 Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Trong 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 phúc thẩm thụ lý số: 213/DSPT ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1339/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 4573/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đạt Thanh T, sinh năm 1989. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số D đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn (Giấy uỷ quyền ngày 24 tháng 11 năm 2023 lập tại Văn phòng C1; Số công chứng: 003200; Quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD): Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: Số D Đường D -, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Đan T1, sinh năm 1966. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số H đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2024 lập tại Văn phòng C2; Số công chứng: 004004; Quyền số: 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD): Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 8 đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Đan T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đạt Thanh T trình bày:*

Ông Đạt Thanh T và bà Trần Thị Đan T1 có mối quan hệ chị em thân thiết lâu năm. Khi biết ông T đang có nhu cầu mua nhà, bà T1 đã giới thiệu cho ông T căn nhà bà T1 đang sở hữu tại địa chỉ A đường L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và cam kết có đầy đủ giấy tờ pháp lý. Do không đủ điều kiện để mua căn nhà, ông T đã đưa ra đề nghị sang tên nhà cho ông T để ông thế chấp căn nhà nêu trên vay ngân hàng và bà T1 đã đồng ý. Ngày 04 tháng 02 năm 2023, bà T1 yêu cầu ông T đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và sẽ sang tên ngay cho ông T để ông T vay ngân hàng. Do không đủ tiền nên ông T đã đặt cọc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản thông qua tài khoản số 13671789 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A) mang tên Trần Thị Đan T1. Hai bên không lập hợp đồng đặt cọc hay biên nhận về việc nhận số tiền trên. Sau khi nhận tiền cọc, bà T1 đã không cung cấp giấy tờ nhà như đã thỏa thuận, liên tục trì hoãn, lảng tránh và không thực hiện giao dịch mua bán. Khi phát hiện căn nhà chưa có giấy tờ đầy đủ, ông T đã yêu cầu bà T1 hoàn lại tiền cọc ông đã cọc trước đó vì bà T1 đã vi phạm cam kết, bà T1 đã đồng ý hoàn trả lại số tiền nhưng hẹn sẽ trả vào đầu tháng 3 năm 2023. Nhưng sau đó bà T1 tìm nhiều lí do kéo dài và không trả lại tiền. Ông T khởi kiện yêu cầu bà T1 hoàn trả số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và phải chịu thêm tiền lãi chậm trả là 43.575.000 đồng.

** Bị đơn bà Trần Thị Đan Thanh vắng M không ý do trong quá trình tòa án giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản của Tòa án nên không có lời khai của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị N, bà N trình bày như sau:*

Bà T1 xác nhận vào ngày 04 tháng 02 năm 2023 bà T1 có nhận của ông Đ Thanh Tam số tiền 350.000.000 đồng chuyển qua số tài số 13671789 là số tài khoản của bà T1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A), đây là tiền hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà tại địa chỉ A đường L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà T1, giữa bà T1 và ông T mới chỉ thỏa thuận miệng với nhau về việc mua bán này. Trong

Đại khái của người đại diện cho ông T cho rằng việc ông T không mua nhà là do khi bán nhà bà T1 nói nhà có giấy tờ, hoàn công hợp pháp nhưng thực tế nhà chưa được hoàn công nên ông T không thể thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Tại thời điểm bà T1 và ông T thỏa thuận mua bán thì căn nhà trên đã có

giấy chứng nhận và đã được hoàn công hợp pháp, nguyên nhân ông T không đồng ý mua nữa là do khi đi xem nhà và chuyển tiền đặt cọc thì chỉ có mình ông Tam Đ1, sau đó ông T chở vợ đến xem nhà lại thì vợ ông Tam C hèm vào nhà nhỏ quá và không đồng ý mua nữa. Theo quy định nếu bên mua nhà không đồng ý mua nhà mà không phải do lỗi của bên bán thì sẽ mất tiền cọc, nhưng vì ông T là chỗ quen biết nên sau khi ông T không đồng ý mua nữa, bà T1 hứa trả lại tiền cọc cho ông T vào đầu tháng 3 năm 2023, việc hứa hẹn này được bà T1 nhắn tin qua mạng zalo đúng như người đại diện của ông T đã trình bày, tuy nhiên bà T1 cũng đưa ra điều kiện là khi nào bà T1 bán được nhà thì bà T1 mới có tiền trả cho ông T và hiện tại bà T1 vẫn chưa bán được nhà. Đối với tài liệu chứng minh căn nhà địa chỉ A đường L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu và đã được hoàn công hợp pháp thì hiện tại do bà T1 không ở Việt Nam nên bà không cung cấp được theo yêu cầu của Hội đồng xét xử. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng thì bà T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Tam G nguyên yêu cầu buộc bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả ngay cho ông T số tiền 350.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đạt Thanh Tam .

Buộc bà Trần Thị Đan T1 phải trả cho ông Đ Thanh Tam số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và ông Đạt Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Đan T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Trần Thị Đan T1 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 năm 2015.

2. Án phí: là 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) bà Trần Thị Đan T1 phải chịu.

Hoàn trả cho ông Đ Thanh Tam số tiền án phí đã tạm nộp là 8.750.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009042 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

IVIII.111.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 24 tháng 07 năm 2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ dẫn đến việc nhận định, đánh giá vụ án không theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3.

- Đại diện của bị đơn vắng mặt.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy Tòa án nhân dân huyện Quận 3 xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự xác nhận của nguyên

đơn và bị đơn tại cấp sơ thẩm đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng về việc mua bán căn nhà số A đường L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bị đơn bán nhà cho nguyên đơn và cam kết nhà đã hoàn công, có giấy tờ đầy đủ. Nguyên đơn đồng ý mua nhà và ngày 04 tháng 02 năm 2023 nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 350.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của bị đơn. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh một giao dịch dân sự tại thời điểm nguyên đơn chuyển khoản tiền cọc mua nhà 350.000.000 đồng cho bị đơn, là hợp đồng đặt cọc. Mặc dù là hợp đồng được thỏa thuận bằng miệng nhưng việc thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại các Điều 116, 117 và 119 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 02 năm 2023 có hiệu lực và là căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Xét, bị đơn thừa nhận có nhận tiền cọc mua bán nhà 350.000.000 đồng từ nguyên đơn và đồng ý trả lại cho nguyên đơn, tuy nhiên bị đơn chỉ trả khi nào bị đơn bán được nhà. Căn cứ “Vi bằng” số 549/2024/VB-TPL ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng T3 thì ngày 27 tháng 7 năm 2023 bị đơn tin nhắn cho nguyên đơn đề nghị cho lùi ngày gửi lại tiền là ngày 10 tháng 8 năm 2023, nhưng bị đơn không trả nên đến ngày 04 tháng 12 năm 2023 nguyên đơn đã gửi đến nhà của bị đơn tại địa chỉ số H N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, thông báo cho bị đơn về việc yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không trả nên nguyên đơn khởi kiện. Việc bị đơn không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và vi phạm Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền cọc 350.000.000 đồng là đúng với quy định của pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn trả lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vắng mặt, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, miễn giảm thu nộp án phí và án phí dân sự là phí Tòa án. Số

về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Số tiền án phí bị đơn phải chịu là 17.500.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 8.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009042 ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Số tiền án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu là 300.000 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021462 ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 119 và Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đan T1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đạt Thanh Tam .

Buộc bà Trần Thị Đan T1 phải trả cho ông Đ Thanh Tam số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 8.750.000 đồng (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009042 ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021462 ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

