

Bản án số: 969/2026/DS-PT
Ngày: 19/5/2026
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 Lê Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lê Ngọc Nga

Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thái Ngọc Huyền – 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 Mai Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Vào ngày 21/4/2026 và ngày 19/5/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 497/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1892/2026/QĐXXPT-DS ngày 25/3/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5794/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Mai Văn M**, sinh năm 1961

1.2. Ông **Mai Minh T**, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Tổ G, Thôn D, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Quản Đức N** (Quản Thanh T1), sinh năm 1955; địa chỉ: F đường số D, khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo các văn bản ủy quyền số 006309 và số 006309 lập ngày 28/4/2025 tại Văn phòng C) (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1967

Địa chỉ: I H, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Ông **Nguyễn Trường P**, sinh năm 1980

Địa chỉ: A đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1963; Địa chỉ: 3 B, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh là (theo các Văn bản ủy quyền lập ngày 18/8/2025 lập tại Văn phòng C1 và ngày 20/9/2025 tại Văn phòng C2). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Anh H1, sinh năm 1963 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: I H, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông Vũ Đức T2 sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 5 T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2025, đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/8/2025 và các lần làm việc tại Tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Mai Văn M trình bày:

Vào ngày 17/6/2020, ông Mai Văn M và ông Nguyễn Trường P có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích 111.396,9m² đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19, 21 tọa lạc tại xã L, thành phố V (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 6.500.000.000 đồng và ông M đã đặt cọc 100.000.000 đồng.

Đến ngày 15/9/2020, ông M và ông P tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần diện tích nêu trên với giá 6.350.000.000 đồng và ông M đã đặt cọc thêm 500.000.000 đồng. Hai hợp đồng này là đặt cọc cùng thửa đất, chỉ xác định lại số tiền chuyển nhượng và số tiền đã đặt cọc. Tổng số tiền ông M đã đặt cọc cho ông P là 600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ngày 25/9/2020, ông M sẽ thanh toán tiếp 3.000.000.000 đồng và ngày 09/11/2020 sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại.

Quá trình đặt cọc, ông M yêu cầu ông P cho xem giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nhưng ông P tìm nhiều lý do để từ chối việc đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M xem. Đến ngày hẹn thì ông M đến giao tiền nhưng ông P không giao giấy tờ đất nên không thực hiện được việc ký hợp đồng. Sau đó, ông M tìm hiểu thì mới biết được là thửa đất này chưa được cấp giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Vì vậy đến ngày hẹn công chứng thì ông P không thể thực hiện được việc công chứng.

Nay ông M yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc đã ký vì ông P lừa dối ông M; yêu cầu ông P phải hoàn lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2025 và các lần làm việc tại Tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Mai Minh T trình bày:

Vào ngày 12/4/2021, ông Mai Minh T và bà Lê Thị H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích 135.323,8m² đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19, 21 tọa lạc tại xã L, thành phố V (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 7.700.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng, các bên hẹn ngày 12/5/2021, sẽ thanh toán hết tiền. Đến ngày hẹn, ông T mang tiền đến nhưng bà H lúc này thay đổi ý kiến vì đất không phải của mình bà H và thửa đất này chưa được cấp giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký; yêu cầu bà H phải hoàn lại số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn – ông Nguyễn Trường P và người đại diện hợp pháp của ông P trình bày:

Ông Nguyễn Trường P đồng ý với ý kiến trình bày của ông Mai Văn M về việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như diện tích và số tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc thì hai bên đều xác định đây là đất dùng chưa được cấp giấy. Tại hợp đồng đặt cọc đầu tiên thì hẹn ngày để giao số tiền còn lại chứ không hẹn ngày công chứng chuyển nhượng và đến ngày hẹn thì chỗ ông M chưa đủ tiền nên mới có việc ký hợp đồng thứ 2 và mới hẹn ngày ra công chứng. Đến ngày hẹn giao tiền nhưng ông M không có đủ tiền nên ông M có hẹn lại ngày giao tiền nhưng sau đó không thấy ông M liên hệ nữa nên xác định ông M đã từ bỏ việc đặt cọc. Do đó, ông M phải chịu mất cọc theo thỏa thuận đã ký.

Phần đất đặt cọc với ông M là phần đất ông P mua chung với bà Lê Thị H, ông Vũ Đức T2 bằng giấy viết tay, do bà H góp phần nhiều hơn nên để bà H đứng tên trên giấy tờ mua bán. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên diện tích ghi chưa chính xác, tuy nhiên ông P xác định diện tích đất đặt cọc với ông M cũng là diện tích đất mà bà H đã đặt cọc với ông T.

Khi ông P nhận cọc của ông M thì ông P có thông báo cho bà H, ông T2 biết và bà H không có mặt ở địa phương nên để ông P đứng tên nhận cọc và

ông T2, bà H không tranh chấp vấn đề này. Sau này, khi ông M từ bỏ việc đặt cọc, rồi ông T liên hệ mua lại thì bà H ở Vũng Tàu nên đứng ra giao dịch.

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn – bà Lê Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Ngày 12/4/2021, ông Mai Minh T và bà Lê Thị H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích 135.323,8m² đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 19, 21 tọa lạc tại xã L, thành phố V (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 7.700.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc 2.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng, các bên hẹn ngày 12/5/2021, sẽ thanh toán hết tiền.

Nguồn gốc đất này do vợ chồng bà H và ông Nguyễn Trường P, ông Vũ Đức T2 mua chung nhưng do vợ chồng bà H có phần góp nhiều hơn nên vợ chồng bà H đứng tên và đứng ra giao dịch. Quyền sử dụng đất này là đất rừng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay vẫn chưa được cấp giấy. Tại thời điểm đặt cọc, ông T biết rõ đây là đất rừng, chưa có giấy tờ, điều này thể hiện rõ tại các nội dung của hợp đồng đặt cọc đã ký. Hiện nay, toàn bộ giấy tờ liên quan đến nguồn gốc đất đã nộp tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã L để làm thủ tục niêm yết công khai danh sách sử dụng đất. Diện tích thực tế đo vẽ lại theo sơ đồ ngày 05/7/2021 là 108.597,6m², thuộc thửa đất số 71 (mới là 48,129,26), tờ bản đồ số 19, 21 (mới là 126, 127).

Đến ngày hẹn, ông T không thực hiện việc giao số tiền cọc lần 2 như thỏa thuận. Do đó, ông T đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã ký nên bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Anh H1, ông Vũ Đức T2 không có văn bản ý kiến và không tới Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên xử:

[1].Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P.

Buộc ông Nguyễn Trường P phải hoàn trả lại cho ông Mai Văn M số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Minh T đối với bà Lê Thị H.

Buộc bà Lê Thị H phải hoàn trả lại cho ông Mai Minh T số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án

cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự.

[3].Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P về việc: yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/6/2020, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/9/2020 giữa ông Nguyễn Trường P và ông Mai Văn M; yêu cầu ông Nguyễn Trường P phải bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

[4].Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Mai Minh T đối với bà Lê Thị H về việc: yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2021 giữa bà Lê Thị H và ông Mai Minh T; yêu cầu bà Lê Thị H phải bồi thường số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

[5].Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường P phải nộp 28.000.000 đồng. Bà Lê Thị H phải nộp 72.000.000 đồng.

H2 lại cho ông Mai Minh T số tiền 56.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003158 ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11-Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 06/10/2025 Tòa án cấp sơ thẩm có nhận được kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, bà. Theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ việc giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Văn S trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Đình chỉ giải quyết vụ kiện vì hết thời hiệu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Quản Đức N trình bày: Nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Lê Thị H phải bồi thường số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng và ông Nguyễn Trường P phải bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P và bà H,

yêu cầu chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự và ông P phải trả cho ông M số tiền 600.000.000 đồng và bà H phải trả cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm, căn cứ quy định tại Điều 149 Bộ luật Dân sự; Điều 184; điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc và phạt cọc là chưa đúng theo quy định, vì có căn cứ xác định bà H đã biết được thửa đất số 71 là đất lấn, chiếm đất của Nhà nước, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận từ năm 2019. Bị đơn cũng thừa nhận diện tích đất trên, hiện vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận, nên khi các bên xác lập giao dịch đặt cọc, thì không đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng; vi phạm Điều 168 Luật đất đai 2013 dẫn đến Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Theo khoản 3 Điều 132 BLDS quy định: “3. Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”.

Do đó, Tòa sơ thẩm đình chỉ với lý do hết thời hiệu khởi kiện là không đúng, cần hủy bỏ. Tuy nhiên, tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm đã xác định các Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu để chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc, nên không cần thiết phải hủy án để cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định rút yêu cầu phạt cọc, bị đơn đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nhận thấy, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu này.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa sơ thẩm đối quan hệ tranh chấp đòi tài sản là chưa đúng.

Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P về việc: Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/6/2020, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/9/2020. Buộc ông Nguyễn Trường P phải hoàn trả lại cho ông Mai Văn M số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Minh T đối với bà Lê Thị H về việc: Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2021. Buộc bà Lê Thị H phải hoàn trả lại cho ông Mai Minh T số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng

Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, vì phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới tại cấp phúc thẩm chứng minh cho ý kiến của mình; nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Anh H1 và ông Vũ Đức T2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp theo thông báo thụ lý, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2.1]. Về những người tham gia tố tụng cấp sơ thẩm đưa ông Nguyễn Anh H1 và ông Vũ Đức T2 vào tham gia tố tụng vì cho rằng có sự hùn hạp với bà H (theo lời khai của bị đơn) nhưng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh, nguyên đơn không xác định có giao dịch gì với ông T2; do vậy không cần thiết phải đưa ông T2 vào tham gia tố tụng.

[2.2] Xét việc thay đổi quan hệ tranh chấp tại phiên tòa của cấp sơ thẩm từ "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" thành "*Tranh chấp đòi tài sản*" là không đúng qui định của pháp luật, vì căn cứ đơn khởi kiện của ông Mai Văn M và ông Mai Minh T thì quan hệ tranh chấp trên được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng qui định của pháp luật như thông báo thụ lý của tòa án cấp sơ thẩm. Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là cùng một mối quan hệ có liên quan đến mối quan hệ nhân quả với nhau không thể giải quyết tách rời được.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H:

[3.1]. Xét giao dịch dân sự giữa các đương sự:

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và qua điều tra tòa án thu thập được đã được thẩm tra tại phiên tòa, thì có căn cứ để xác định: ông M, ông T và ông P, bà H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo 02 hợp đồng giữa ông M, ông P không ghi ngày tháng năm) và hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/4/2021 giữa bà H, ông T).

- Phía bị đơn thừa nhận ông P đã nhận cọc của ông M số tiền là 600.000.000 đồng và bà H đã nhận cọc của ông T số tiền là 2.000.000.000 đồng.

- Về nội dung hợp đồng: đối tượng tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đất tại thửa 71 tờ bản đồ số 19, 21 với diện tích là 111.396,9 m² (đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông M và ông P) và diện tích 135.323,8m² (đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà H). Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thông báo cho nguyên đơn biết (điều này phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến thời hạn cam kết nguyên đơn cho rằng bị đơn không đưa ra được giấy tờ đất, bị đơn cho rằng nguyên đơn không đưa đủ số tiền như trong hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận nên việc chuyển nhượng không thành. Tại tòa phía bị đơn cũng thừa nhận diện tích đất mà ông P chuyển nhượng cho ông M1 và bà H chuyển nhượng cho ông T là cùng 1 lô đất, hiện vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận (theo bị đơn thì lô đất này do có sự hùn hạp giữa vợ chồng bà H và ông P nên khi đặt cọc mua đất các đương sự thống nhất ai ký hợp đồng cũng được).

Xét thấy tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H biết được phần đất mà mình chuyển nhượng không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo văn bản trả lời cho ông Nguyễn Anh H1 và bà Lê Thị H tại văn bản số 5145/UBND-TNMT ngày 13/09/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố V trong đó có ghi: *"....diện tích 135.323,8m² hiện nay ông (bà) Nguyễn Anh H1 - Lê Thị H đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc đất là lấn, chiếm đất Nhà nước đã tạm giao cho Xí nghiệp Liên doanh nuôi trồng khai thác hải sản và chế biến thủy sản xuất khẩu Vũng Tàu - Hà Nội quản lý, để sử dụng nuôi trồng thủy sản theo Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/12/1985 của UBND Đặc khu V - C. Căn cứ quy định tại Khoản 5, Điều 19-Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp này không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Do vậy theo công văn trả lời trên, thửa đất số 71 là đất lấn, chiếm của Nhà nước, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.*

Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 có quy định: *1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng.... quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*Như vậy, khi các bên xác lập giao dịch đặt cọc, thửa đất số 71 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên giao dịch trên không đủ điều kiện để thực hiện.

Theo qui định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự : *“1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu; và tại Điều 123 Bộ luật dân sự có quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.”...*

Căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự quy định: *3. Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.* Như vậy, các Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật nên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

Việc các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc không đúng theo quy định, dẫn đến Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Tại Điều 123 Bộ luật Dân sự quy định: *Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*

Theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự có quy định: *...” 3. Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”.* Như vậy, các Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện.

Tòa sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 149; Điều 184 Bộ luật Dân sự; điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc và phạt cọc là chưa đúng theo quy định.

Mặc dù đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc và phạt cọc của các nguyên đơn, nhưng lại giải quyết yêu cầu đòi lại tiền cọc, vì cho rằng đây là yêu cầu về bảo vệ quyền sở hữu là không đúng qui định của pháp luật như đã nhận định ở trên. Số tiền cọc này xuất phát từ hợp đồng đặt cọc, do vậy phải được giải quyết theo hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc trong đó có số tiền đặt cọc (có thể bị mất hoặc trả lại cọc...và các vấn đề khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc) chứ không được áp dụng tranh chấp bảo vệ quyền sở hữu tài sản giải quyết riêng trong

trường hợp này được.

Nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn đình chỉ giải quyết hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường giữa các đương sự là không đúng như đã nhận định ở trên nên cần hủy bỏ.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của các nguyên đơn nhưng trong khi giải quyết yêu cầu trả lại tiền cọc, cấp sơ thẩm cũng đã nhận định xét hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự nên xét thấy không cần thiết phải giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ kiện trên.

Do giao dịch dân sự giữa các đương sự vô hiệu, nên cần giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo qui định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Do vậy việc các nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/6/2020, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/9/2020 giữa ông Nguyễn Trường P và ông Mai Văn M và ông Nguyễn Trường P phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng cho ông Mai Văn M; và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2021 giữa bà Lê Thị H và ông Mai Minh T và bà Lê Thị H phải trả lại số cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Riêng yêu cầu ông Nguyễn Trường P phải bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng và bà Lê Thị H phải bồi thường số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng mà cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ kiện do hết thời hiệu khởi kiện, phía nguyên đơn không kháng cáo yêu cầu này. Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn tại cấp phúc thẩm rút yêu cầu này, phía bị đơn không ý kiến gì và không kháng cáo gì đối với việc cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này nên cần ghi nhận

[3.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H: về việc yêu cầu hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ kiện do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện các bị đơn xác nhận nội dung sự việc tranh chấp giữa hai bên đúng như bản án sơ thẩm và xác định có nhận cọc của ông Mai Văn M số tiền 600.000.000 đồng và ông Mai Minh T số tiền 2.000.000.000 đồng và đối tượng chuyển nhượng là phần đất thuộc thửa 71 tờ bản đồ số 19, 21 tọa lạc tại xã L, thành phố V (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ gì khác. Và cho rằng khi chuyển nhượng ông M và ông T biết rất rõ tình trạng lô đất mà mình chuyển nhượng bà H đang làm thủ tục để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông M, ông T không mua nữa nên phải mất cọc và hết thời hiệu khởi kiện.

Như đã nhận định ở trên giao dịch giữa các đương sự đã vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên cần phải hủy bỏ và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu

Căn cứ khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “ *Giao dịch dân sự vô hiệu không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*”; tại khoản 2 có quy định: “ *Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*” do vậy xét yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc của ông Mai Văn M và ông Mai Minh T là có căn cứ.

Về lỗi dẫn đến việc giao dịch dân sự giữa đôi bên bị vô hiệu: Hiện không có căn cứ nào cho thấy lỗi thuộc về bên nguyên đơn hay bị đơn; tuy nhiên trong trường hợp này phía bị đơn đã nhận tiền và sử dụng nên về thiệt hại phía nguyên đơn bị thiệt hại hơn, tuy nhiên có căn cứ cho thấy phía nguyên đơn cũng biết tình trạng lô đất mà mình chuyển nhượng chưa hợp lệ nhưng vẫn giao dịch như vậy cũng có một phần lỗi trong vụ kiện trên. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền đã rút yêu cầu phạt cọc và không kháng cáo gì đối với yêu cầu này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xét.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148; Điều 290, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 95, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123; Điều 131, khoản 3 Điều 132; Điều 155, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ vào 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường P và bà Lê Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

[1]. Hủy việc Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P về việc: yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/6/2020, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/9/2020 giữa ông Nguyễn Trường P và ông Mai Văn M; hủy việc Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Mai Minh T đối với bà Lê Thị H về việc: yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2021 giữa bà Lê Thị H và ông Mai Minh T;

[2]. Đình chỉ yêu cầu của ông Mai Văn M về việc yêu cầu ông Nguyễn Trường P phải bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

[3]. Đình chỉ yêu cầu của ông Mai Minh T về việc yêu cầu bà Lê Thị H phải bồi thường số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

[4]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P .

Hủy Hợp đồng đặt cọc không ngày tháng năm (02 hợp đồng) giữa ông Mai Văn M đối với ông Nguyễn Trường P.

Buộc ông Nguyễn Trường P phải hoàn trả lại cho ông Mai Văn M số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng. Thời gian trả tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Minh T đối với bà Lê Thị H về việc:

Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày ngày 12 tháng 04 năm 2021 giữa ông Mai Minh T và bà Lê Thị H.

Buộc bà Lê Thị H phải hoàn trả lại cho ông Mai Minh T số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Thời gian trả tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường P phải chịu 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng.

Bà Lê Thị H phải chịu 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng.

H2 lại cho ông Mai Minh T số tiền 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003158 ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trường P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027413 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Trường P đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027261 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị H đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

[8]. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9]. 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực I I, TP.HCM;
- Thi hành án dân sự, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lê Thu Thủy