

**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: 865/2026/DS-PT

Ngày: 05-5-2026.

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 Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

- Bà Lê Hải Vân.
- Bà Lê Ngọc Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương-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 Tĩnh – Kiểm sát viên

Trong các ngày 03 tháng 4, ngày 21 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2026, 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 425/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án số 120/2025/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1577A/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 4610/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 5818/2026/QĐPT-DS ngày 21/4/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số B T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hồ Duy T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số E N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025, (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Kim T1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số C khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

2.2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1:* Ông Nguyễn Anh T2 – Luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Anh T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T, (Có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số B T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

3.2. Ông Ngô Hoàng T3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số D T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời trình bày của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Lê Kim T1 ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận như sau: Bà H sẽ đặt cọc cho bà T1 số tiền 300.000.000 đồng để bà T1 chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích 85,2m² thửa đất 44, tờ bản đồ 22 tại phường P (trước đây là phường P) thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 306124 (số vào sổ cấp GCN CH00715 do Ủy ban Nhân dân thị xã B cấp ngày 16/6/2014 cho bà Lê Kim T1). Giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Bà H đã giao cho bà T1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 15/3/2025 sẽ tiến hành công chứng sang tên tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T1 cam kết đất không có tranh chấp hoặc bị kê biên, trường hợp bà T1 không thực hiện đúng hợp đồng thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc và bị phạt cọc gấp đôi. Bà H không tiếp tục mua, nhận chuyển nhượng nữa thì mất số tiền đã đặt cọc.

Ngày 15/3/2025, bà T1 không đến phòng công chứng vì bà cho rằng không đưa được chồng của bà cùng đến nơi công chứng để ký hợp đồng. Đồng thời bà H biết được biết thửa đất của bà T1 hiện nay đang tranh chấp với ông Ngô Hoàng T3 và trên đất có căn nhà do ông Ngô Hoàng T3 đang ở. Do các bên không thống nhất được, nên bà H khởi kiện bà T1, đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Kim T1 với bà Nguyễn Thị Thanh H lập ngày 24/02/2025.

Buộc bà Lê Kim T1 trả lại cho bà H 300.000.000 đồng tiền nhận cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút lại yêu cầu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả lại tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Lê Kim T1: Tại bản tự khai ngày 19/6/2025, bà T1 trình bày như sau: Ngày 24/02/2025, bà T1 và bà H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 85,2m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 22 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà T1; giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, bà T1 nhận 300.000 đồng tiền cọc, thỏa thuận đến ngày 15/3/2025 sẽ giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H nhắn tin và gọi điện thoại nói không có tiền mua và xin lại tiền cọc nên lỗi này thuộc về bà H, bản thân bà T1 vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên. Do đó, bà T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 có ý kiến: Vào ngày 28/3/2025 ông Ngô Hoàng T3 khởi kiện bà T1 yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngô Thị Thanh T4 với Lê Kim T1; Công nhận quyền sử dụng đất của ông T3 đối với diện tích 40m² thuộc một phần thửa 44, tờ bản đồ số 22 tại phường P, thành phố B.

Ngày 29/4/2025, bà Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện bà Lê Kim T1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/02/2025 liên quan đến thửa 44, tờ bản đồ số 22 tại phường P và đề nghị bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng. Do đó, bà T1 có văn bản đề nghị Tòa án tiến hành nhập hai vụ án nói trên để xem xét toàn diện và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Thành D trình bày: Ông D là chồng bà H, ông xác nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025 và quá trình thực hiện hợp đồng là đúng như bà H đã trình bày, số tiền giao dịch là tiền cá nhân không liên quan đến ông; đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D làm đơn xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa.

Ông Ngô Hoàng T3 trình bày: Trước thời điểm ngày 24/02/2025 ông T3 và bà Lê Kim T1 có tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 44, tờ bản đồ 22 tại phường P (đứng tên bà T1) tại Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa (cũ). Sau đó ông T3 có rút đơn khởi kiện để thỏa thuận với bà T1 trong việc sử dụng căn nhà xây dựng trên thửa 44 với diện tích 22,8m². Tuy nhiên, ngày 24/02/2025, bà T1 tự ý thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc với bà H để chuyển nhượng toàn bộ thửa 44 với giá 1.150.000.000 đồng và nhận 300.000.000 đồng tiền cọc, các bên hẹn đến ngày 15/3/2025 tiến hành ký hợp đồng công chứng để giao số tiền còn lại. Sau khi không tự thỏa thuận được việc yêu cầu được sử dụng diện tích đất 40,5 m² trên thửa đất 44 thì ông T3 đã thông báo cho bà T1,

bà H về việc này và đề nghị các bên không được tiến hành chuyển nhượng toàn bộ thửa đất để ông T3 tiếp tục khởi kiện bà T1.

Do đó, ông Ngô Hoàng T3 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết và xử lý theo quy định của pháp luật. Ông T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, tuy nhiên tại các phiên tòa ông T3 đều có mặt trình bày ý kiến.

Ngày 27/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử Bản án số 120/2025/DS-ST:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Lê Kim T1 về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Lê Kim T1.

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc (viết tay) ngày 24/02/2025 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Lê Kim T1 để chuyển nhượng diện tích 85,2 m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 22 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 306124 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/6/2014 cho bà Lê Kim T1.

2.2. Buộc bà Lê Kim T1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, còn tuyên việc thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, về án phí, các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/11/2025, bà Lê Kim T1 gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày ra công chứng là ngày 10/3/2025, sau đó bà T1 thỏa thuận dời lại ngày 15/3/2025, không có chứng cứ nào nói bà H không có tiền mua đất. Đây là hợp đồng đặt cọc một số tiền để đảm bảo giao kết hợp đồng chứ không phải là chứng cứ để giao số tiền 850.000.000 đồng. Ngày 12/3/2025, bà H đã biết đất có tranh chấp. Ngày 15/3/2025, bà T1 không đến công chứng vì chưa đưa được chồng bà T1 đến. Các tin nhắn qua lại giữa bà H và bà T1 sau này là để bà T1 ra mặt trả lại tiền đặt cọc cho bà H. Hiện nay đất tranh chấp không thể chuyển nhượng được nên đề nghị Tòa án xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bản án số 120/2025/DSST của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định trái với chứng cứ có liên quan và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Hợp đồng đặt cọc không ngày tháng thực sự là nhận tiền đặt cọc vào 5 giờ chiều ngày 26/02/2025 thể hiện qua cuộc hội thoại của bà T1 với bà H. Việc đặt cọc sau khi có quyết định đình chỉ là ngày 26/02/2025. Hợp đồng thỏa thuận ngày 10/3/2025 công chứng nhưng do bà H không có tiền nên dời ngày 15/3/2025. Ngày 15/3/2025 đất không có tranh chấp và ngày 26/02/2025 đất cũng không còn tranh chấp. Số tiền còn lại 850.000.000 đồng được thỏa thuận giao chậm nhất là ngày 15/3/2025 nhưng không giao, bản án sơ thẩm lại không xác định nghĩa vụ của nguyên đơn. Ngày 21/3/2025, bà H nói không còn tiền mua đất. Bản án sơ thẩm không xem xét hai văn bản thỏa thuận một là giữa ông T3, bà H và một văn bản thỏa thuận giữa ông T3, bà H, bà T1.

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trái với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không phù hợp với quy định của pháp luật, không nhập hai vụ án để giải quyết cùng một vụ án, không đưa bà Ngô Thị Thanh T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị hủy Bản án số 120/2025/DSST chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vì thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến bỏ sót chứng cứ quan trọng. Có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bị đơn thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng T3: Khi ông phát hiện phần đất ông đang sử dụng 44,5m² nhưng theo thỏa thuận chỉ có 22,8m² nên ngày 12/3/2025, ông đã liên hệ với bà H là không đồng ý và sẽ tranh chấp thửa đất với bà T1 nên không đồng ý việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, hiện nay ông vẫn đang sinh sống trong căn nhà của mình trên thửa đất số 44. Ông đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng: Xét kháng cáo của bà T1 còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 306124 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 16/6/2014 cấp cho bà Lê Kim T1. Nội dung hợp đồng là bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà H toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) với giá 1.150.000.000 đồng. Tại Điều 1 của Hợp đồng thỏa thuận, bà H tiến hành đặt cọc cho bà T1 số tiền 300.000.000 đồng và thanh toán số tiền còn lại 850.000.000 đồng vào ngày 10/3/2025, tuy nhiên phần cuối hợp đồng, các bên cùng xác nhận lại thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/3/2025 và giao tiền đặt cọc vào lúc 5 giờ chiều ngày 24/02/2025. Trong khoảng thời gian này, bà T1 phải tiến hành các thủ tục và chịu trách nhiệm của người sử dụng đất để đến hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp đến hạn nếu bà T1 không thực hiện được thì phải trả lại tiền nhận cọc và bị phạt cọc tương đương với số tiền nhận cọc (cụ thể là 300.000.000 đồng); Bà H không mua thì mất tiền cọc và một số thỏa thuận khác trong hợp đồng. Xét, nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2]. Bà T1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến bỏ sót chứng cứ quan trọng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 thừa nhận có nhận 300.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 26/02/2025 không phải ngày 24/02/2025, trước khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã có văn bản thỏa thuận không tranh chấp (các văn bản này không ghi ngày tháng năm lập) và ngày 26/02/2025, Tòa án đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp đất giữa ông T3 và bà T1. Hội đồng nhận thấy tại Vi bằng số 46/2026/VB-TPLBRVT ngày 02/4/2026 do bà T1 nộp, nội dung tin nhắn không thể hiện ngày bà H đặt cọc là ngày 26/02/2025. Trong hợp đồng đặt cọc, bà T1 ghi rõ “*Giao tiền đặt cọc vào lúc 5 giờ chiều ngày 24/02/2025*”. Tại trang số 1 của Vi bằng số 125/2025/VB-TPLBRVT ngày

11/7/2025 do bà T1 nộp thể hiện nội dung, bà T1 trình bày với Thừa phát lại: “Ngày 24/02/2025 tôi có nhận đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của bà Nguyễn Thị Thanh H...”. Do đó, có cơ sở xác định bà T1 nhận tiền đặt cọc của bà H vào ngày 24/02/2025.

Bà T1 cho rằng, bà H không có tiền mua chứ không phải do bà không bán thể hiện qua tin nhắn ngày 21/3/2025 “*chị bây giờ chị nói mua bây giờ e cũng không còn tiền*”. Hội đồng xét thấy Hợp đồng đặt cọc ấn định ngày 15/3/2025 thực hiện công chứng, các bên phải thực hiện đúng ý chí của mình, việc gia hạn phải có sự thỏa thuận mới của hai bên không phải ý chí của một bên. Các tin nhắn đã quá ngày hẹn công chứng hợp đồng (15/3/2025). Do đó, không có cơ sở xác định hợp đồng không công chứng được do bà H không có tiền mua.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T3 cho rằng khi phát hiện ra diện tích ông sử dụng là 44,5m² nhưng theo thỏa thuận chỉ có 22,8m² nên ngày 12/3/2025, ông đã liên hệ với bà H là không đồng ý và sẽ tranh chấp thửa đất với bà T1 nên không đồng ý việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, hiện nay ông vẫn đang sinh sống trong căn nhà của mình trên thửa đất số 44.

Từ những nhận định trên cho thấy bà T1 đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận là “*Bên B – (bên nhận cọc) cam kết nhà và đất trên thuộc trường hợp được mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án*” và Điều 4 của hợp đồng thỏa thuận: Trường hợp bên mua không tiếp tục mua, nhận chuyển nhượng thì mất cọc; Bên bán không thực hiện đúng nội dung hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường khoản tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc. Ngày 15/3/2025, khi đến hạn thỏa thuận các bên không thực hiện ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng được do có tranh chấp, bà H không có lỗi trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng để thanh toán hết số tiền còn lại cho bà T1. Do đó, bà T1 phải hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng đã đặt cọc là phù hợp với Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3]. Đối với yêu cầu đưa bà T4 vào tham gia tố tụng và nhập vụ án do ông Ngô Hoàng T3 khởi kiện bà Lê Kim T1 ngày 28/3/2025 và vụ án bà Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện hợp đồng đặt cọc với bà Lê Kim T1 ngày 29/4/2025:

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2014 từ bà T4 cho bà T1 đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự nên việc đưa bà T4 vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà T1 độc lập với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà T1. Đồng thời, đơn khởi kiện ngày 28/3/2025 của ông T3 kiện bà T1 đến nay ông T3 chỉ cung cấp giấy xác nhận nhận đơn khởi kiện, không có chứng cứ Tòa án đã thụ lý vụ án đơn khởi kiện ngày 28/3/2025. Đối với đơn khởi kiện trước đó thì ông T3 đã rút đơn kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết theo Quyết định đình chỉ số 11/2025/QĐST – DS ngày 26/02/2025. Do đó, Bản án sơ thẩm không nhập hai vụ án là đúng theo quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4]. Bà H rút yêu cầu phạt cọc, việc rút yêu cầu này là tự nguyện không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là có cơ sở.

[2.5]. Về chi phí tố tụng (sao lục chứng cứ): Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, việc tự nguyện này không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Từ những nhận định trên cần phải giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 120/2025/DS - ST ngày 27/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

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 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim T1.

Giữ nguyên Bản án số 120/2025/DS-ST ngày 27/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Lê Kim T1 về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Lê Kim T1.

1.2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc (viết tay) không ghi ngày tháng được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Lê Kim T1 để chuyển nhượng diện tích 85,2 m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ 22 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, 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 số BS 306124 do UBND thị xã B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/6/2014 cho bà Lê Kim T1.

1.2.2. Buộc bà Lê Kim T1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Về chi phí tố tụng (sao lục chứng cứ): Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã đóng tạm ứng chi phí, nên đã giải quyết xong.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc bà Lê Kim T1 phải nộp 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001892 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Kim T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0035497 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự,

người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Khu vực 12;
- THADSTPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bảo Thu