

**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: 1190/2026/DS-PT
Ngày: 16/6/2026
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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn

Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 12 và 16 tháng 6 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 760/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2025/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2822/2026/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Lý Thị Minh Ng, sinh năm 1973.

Địa chỉ thường trú: 2208 DDN1 CC3, 10Hh No L, phường Th, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Diệp Minh H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 61 đường Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001473, quyền số 10/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2023 do Văn phòng Công chứng Ng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và Giấy ủy quyền số 19/UQ/2023 ngày 02/10/2023 của Văn phòng Luật sư Nh).

2/ Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980.

2.2. Bà Đoàn Vân T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: TK 54/5 B (nay là đường V), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Kh, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Đ.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000633, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/3/2024 tại Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 24-26 đường số 5, Khu đô thị H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Phương Y, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 1041/62/12/7 Khu phố 5, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Đỗ Huy Th, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 259/1B đường N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các bản khai và biên bản hòa giải trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Vân T là vợ chồng, đồng sở hữu thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại số 757 Tr, phường T, Quận F, 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 BE 040978, số vào sổ cấp GCN: CH 02867 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2011.

Ngày 22/7/2022, hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc (số công chứng 011485, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng N). Nội dung chính của hợp đồng như sau:

Điều 1: Bên B (bà Lý Thị Minh Ng) đặt cọc cho bên A (ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Vân T) bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản với số tiền là 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9 (P. Tân Hưng), địa chỉ: 757 Đường Tr, phường T, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này hai bên phải ký hợp đồng mua bán/ chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5.1: Bên A (ông H, bà T) cam kết quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, chưa chuyển nhượng, chưa cho thuê hoặc thế chấp cho bất kỳ bên nào khác, đồng thời bảo đảm cho bên B (Nguyên đơn) quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp, trọn vẹn đối với tài sản nêu trên.

Theo thỏa thuận, ngày 22/9/2022 hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng nhà đất tại Văn phòng công chứng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn nhiều lần đến căn nhà để tìm hiểu thêm thì được biết căn nhà đang được ông H, bà T cho thuê. Qua tìm hiểu, nguyên đơn phát hiện người thuê nhà đã khởi kiện ông H, bà T tại Tòa án nhân dân Quận F (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 -Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Người thuê còn cung cấp cho nguyên đơn công văn yêu cầu bổ sung hồ sơ của Tòa án nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cùng bản hợp đồng thuê nhà.

Sau khi biết sự việc, nguyên đơn chủ động liên hệ với ông H để yêu cầu làm rõ tình trạng pháp lý và trao đổi hướng giải quyết, nhưng ông H không hợp tác.

Đến ngày 04/10/2022, sau khi đã quá thời hạn đặt cọc, nguyên đơn mới nhận được thông báo từ ông H giao cho Công ty Luật TNHH Quốc tế HTC, địa chỉ: 506, Lầu 3, Võ Văn Kiệt, phường Cầu Kho, Quận 1 (nay là phường Cầu Ông Lãnh), Thành phố Hồ Chí Minh mời đến làm việc vào ngày 01/11/2022. Nguyên đơn đến đúng hẹn nhưng không gặp ông H, mà chỉ gặp ông Lương Văn Lắm - người tự xưng là đại diện của ông H, không xuất trình được giấy tờ chứng minh tư cách đại diện hợp pháp. Buổi làm việc không đạt được kết quả.

Đến ngày 16/11/2022, với thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn một lần nữa đến khảo sát căn nhà để tìm hiểu tình hình thì được người thuê nhà và hàng xóm xác nhận tranh chấp vẫn chưa được giải quyết.

Nhằm giải quyết dứt điểm vụ việc, ngày 18/11/2022, nguyên đơn gửi văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng đặt cọc, hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường theo điều khoản hợp đồng (gửi qua bưu điện và qua email đến Công ty Luật TNHH Quốc tế HTC và ông H). Tuy nhiên, ông H không phản hồi, không thực hiện nghĩa vụ. Sau đó, ông H lại thông báo nguyên đơn liên hệ ông Vinh - Giám đốc Công ty Bảo An để nhận lại tiền cọc, nhưng khi nguyên đơn liên hệ thì ông Vinh cũng không phối hợp.

Sau thời gian dài tránh né làm việc, ông H lại liên tục gửi thông báo cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc, yêu cầu mất tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (gửi 03 lần kể từ ngày 02/8/2023). Các văn bản này do ông H, bà T ký tên, nhưng lại được bà Ngô Thị Quyên, địa chỉ: 370 Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp (nay là phường An Nhơn), Thành phố Hồ Chí Minh, trụ sở Công ty Bảo An, nơi ông Vinh làm Giám đốc) đứng tên gửi.

Nguyên đơn nhận thấy: Ông H, bà T biết rõ nhà đất đang được cho thuê và có tranh chấp, nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng đặt cọc, vi phạm cam kết tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc.

Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, tranh chấp vẫn chưa được giải quyết, khiến tài sản không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, cụ thể: “...b) đất không có tranh chấp...”.

Việc ông H, bà T tránh né, không hợp tác, cố tình kéo dài thời gian, rồi sau đó đổ lỗi cho nguyên đơn vi phạm hợp đồng là hành vi gian dối, trái thỏa thuận và pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 011485, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận tại Văn phòng công chứng N ngày 22/7/2022 giữa bà Lý Thị Minh Ng và vợ chồng ông Nguyễn Văn H - bà Đoàn Vân T.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Vân T hoàn trả cho bà Lý Thị Minh Ng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản khai, quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Việc hai bên không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoàn toàn là do lỗi của nguyên đơn. Những lý do mà nguyên đơn đưa ra để biện minh cho việc không tiếp tục giao kết hợp đồng là không có căn cứ, thiếu cơ sở thực tế và pháp lý. Cụ thể, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm dự kiến ký hợp đồng chuyển nhượng, căn nhà đang có người thuê và người thuê không chịu rời đi nên không thể thực hiện việc mua bán. Tuy nhiên, theo lời khai của người thuê nhà là bà Nguyễn Phương Y trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng đặt cọc, bà Y và bị đơn đã thỏa thuận chấm dứt, thanh lý Hợp đồng thuê nhà. Việc bà Y chưa rời khỏi nhà là do bị đơn chưa hoàn tất việc hoàn trả tiền thuê còn lại cho bà Y, chứ không phải do căn nhà đang trong tình trạng tranh chấp như nguyên đơn trình bày.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, tài sản chuyển nhượng hoàn toàn không có tranh chấp. Vợ chồng bị đơn đã ký Văn bản chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Thanh, được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 22/7/2022. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Thanh cũng ký Văn bản chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Phương Y, được công chứng tại cùng Văn phòng Công chứng nêu trên. Từ đó, có thể khẳng định rằng, ngày 22/7/2022 bà Nguyễn Phương Y đã chính thức chấm dứt việc thuê nhà và có mặt tại Văn phòng Công chứng chứng kiến việc ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T với bà Lý Thị Minh Ng.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bị đơn đã nhiều lần liên hệ thông báo và nhắc nhở bà Ng về thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, dù bên bán có mặt tại Văn phòng công chứng N nhưng bà Ng không đến để ký kết hợp đồng. Việc nguyên đơn cho rằng do bà Y vẫn còn ở trong nhà nên không thể ký hợp đồng là không có căn cứ, vì bà Y đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến căn nhà. Việc bàn giao tài sản chỉ được thực hiện sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, bà Ng yêu cầu bên bán phải bàn giao thực tế căn nhà trước khi ký hợp đồng là trái quy định pháp luật.

Đối với tranh chấp liên quan đến bà Nguyễn Phương Y, căn cứ Công văn số 456/TAQ7 ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận F (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6), Thành phố Hồ Chí Minh, xác định không có vụ án nào được thụ lý giữa các đương sự là bà Nguyễn Thị Thanh, bà Nguyễn Phương Y, ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Văn T. Hồ sơ cũng thể hiện bà Y chỉ có đơn yêu cầu đòi tiền (do cho rằng đã đầu tư sửa chữa nhà), không có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở. Như vậy, có thể khẳng định tài sản nêu trên không có tranh chấp, đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những căn cứ nêu trên, bị đơn khẳng định nguyên đơn là bên có lỗi, bị đơn không chấp nhận yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc của nguyên đơn.

Tại Bản khai ngày 01/8/2024, bà Nguyễn Phương Y là người làm chứng trình bày:

Vào ngày 22/7/2022, ông Nguyễn Văn H mời bà đến phòng công chứng tại Quận F để thực hiện việc thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Ngày 15/9/2022, bà nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận F (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6), Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông H và bà T bồi thường. Đến ngày 30/9/2022, bà Y nhận được thông báo của Tòa án nhân dân Quận F (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6) yêu cầu bà sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Tuy nhiên, do có việc về quê, bà chưa kịp thực hiện theo yêu cầu của Tòa án.

Ngày 30/01/2023, sau khi nhận đủ số tiền thỏa thuận 220.000.000 đồng bà đã bàn giao trả lại mặt bằng thuê cho ông H.

Tại Bản khai ngày 01/8/2024, ông Đỗ Huy Th là người làm chứng trình bày:

Vào ngày 22/7/ 2022, ông đã đưa bà Lý Thị Minh Ng đến phòng công chứng để thực hiện việc đặt cọc 500.000.000 đồng cho giao dịch mua bán đất tại địa chỉ 757 Tr, phường T, Quận F (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào các ngày 16/9/2022, 22/9/2022, 16/11/2022 bà Ng nhờ ông đến địa chỉ 757 Tr để kiểm tra tình trạng nhà đất. Tại thời điểm này, ông được biết giữa chủ nhà và người thuê là bà Nguyễn Phương Y đang xảy ra tranh chấp. Ông thấy bà Y vẫn đang sử dụng và kinh doanh tại nhà nên đã báo lại cho bà Ng. Ông lập biên bản xác nhận hiện trạng, trong đó ghi nhận bà Y chưa nhận được tiền bồi thường nên chưa dọn đồ đạc khỏi căn nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2025/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Minh Ng:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 011485, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2022 tại Văn phòng công chứng N giữa bà Lý Thị Minh Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T hoàn trả cho bà Lý Thị Minh Ng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T thanh toán cho bà Lý Thị Minh Ng số tiền bồi thường là 500.000.000 đồng.

Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 07/10/2025, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được. Bị đơn tự nguyện chấp nhận hoàn trả số tiền nhận cọc cho bà Lý Thị Minh Ng là 500.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được bảo đảm để thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được bảo đảm.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận việc bị đơn tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện theo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đã bảo đảm theo quy định, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm đã được tuân thủ pháp luật. Không có vi phạm về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ trình bày của các đương sự và tài liệu tại hồ sơ vụ án, xác định giao dịch cọc giữa hai bên xác lập để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà, thỏa thuận bên nhận cọc mà không bán thì phải trả cọc và chịu phạt một lần cọc, ngược lại bên cọc không mua thì bị mất cọc. Đến thời điểm như hai bên đã thỏa thuận phải ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn không thực hiện ký hợp đồng.

[3] Xét lý do nhà bị đơn đang cho thuê và có tranh chấp của bên thuê: Thời điểm hai bên xác lập giao dịch cọc, căn nhà đang được cho người khác (bà Y) thuê. Cũng vào ngày ký hợp đồng cọc (22/7/2022) thì bên cho thuê và bên thuê đã ký văn bản chấm dứt hợp đồng thuê. Như vậy, thời điểm xác lập giao dịch cọc thì Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt. Tranh chấp (nếu có, vì chưa được Tòa án thụ lý) giữa bị đơn với bên thuê nhà là tranh chấp liên quan đến thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, không là tranh chấp quyền sử dụng đất hay quyền sở hữu nhà. Bên bán vẫn bảo đảm có đầy đủ quyền của chủ sở hữu đối với tài sản và căn nhà vẫn được phép giao dịch mua bán. Mặt khác, ngay cả trong trường hợp căn nhà còn đang cho thuê thì đây cũng không là căn cứ để xác định giao dịch cọc (để bảo đảm ký hợp đồng mua bán nhà) vô hiệu hoặc là lý do để hủy bỏ hợp đồng cọc. Khi xác lập hợp đồng cọc, hai bên cũng không có thỏa thuận nào xác định đây là điều kiện để hủy bỏ hoặc để tuyên bố vô hiệu hợp đồng cọc. Không có căn cứ nào chứng minh thời điểm hai bên phải ký hợp đồng mua bán thì bất động sản hai bên giao dịch đang có quyết định ngăn chặn giao dịch hoặc không đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán.

[4] Việc đặt cọc là để bảo đảm ký hợp đồng mua bán. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng xác định sự việc nguyên đơn là bên không thực hiện ký hợp đồng mua bán. Khi hai bên chưa ký hợp đồng mua bán thì chưa phát sinh những quyền, nghĩa vụ liên quan đến giao dịch mua bán. Nguyên đơn không ký hợp đồng mua bán và chưa có hợp đồng mua bán nhưng lại viện dẫn những quyền, nghĩa vụ của các bên được quy định trong hợp đồng mua bán nhà để đặt ra yêu cầu về phạt cọc, là không có căn cứ.

[5] Xét lỗi: Sơ thẩm xác định lỗi của bị đơn dẫn đến việc nguyên đơn không ký kết hợp đồng mua bán, là không có căn cứ. Bởi lẽ, bị đơn không vi phạm thỏa thuận cọc, bị đơn đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán như đã thỏa thuận tại hợp đồng cọc, nhà đất tại thời điểm hai bên ký hợp đồng mua bán tại công chứng có đủ điều kiện tham gia giao dịch. Nguyên đơn là người không thực hiện ký hợp đồng mua bán như thỏa thuận, nay yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt “hợp đồng đặt cọc”. Nguyên đơn không thực hiện ký hợp đồng mua bán mà không có căn cứ hợp pháp hay lý do chính đáng nên là bên có lỗi.

[6] Giao dịch hai bên xác lập tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 22/7/2022 thực chất là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, được quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Trường hợp có bên vi phạm thì sẽ bị chế tài phạt cọc, như quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện trả lại số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn. Xét đây là ý chí của bị đơn nên chấp nhận.

[7] Việc sơ thẩm đưa Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết. Bởi lẽ, Văn phòng công chứng N không bị ràng buộc bắt cứ quyền hay nghĩa vụ gì liên quan tranh chấp có yêu cầu giải quyết tại vụ án.

[8] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2025/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Minh Ng:

Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 011485, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2022 tại Văn phòng công chứng N giữa bà Lý Thị Minh Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T hoàn trả cho bà Lý Thị Minh Ng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Minh Ng về việc buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T thanh toán cho bà Lý Thị Minh Ng số tiền bồi thường là 500.000.000 đồng.

4. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Vân T phải chịu 24.000.000 đồng.

- Bà Lý Thị Minh Ng phải chịu 24.000.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng và 21.000.000 đồng (theo Biên lai thu số AA/2023/0044968 ngày 01/12/2023 và số AA/2023/0044969 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Còn phải nộp thêm 2.700.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Vân T số tiền tạm ứng mỗi người 300.000 đồng (Biên lai thu BLTU/25E số 0036415 ngày 10/11/2025 và Biên lai thu BLTU/26E số 0021356 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Giảng

