

**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: 31/2026/DS-PT

Ngày: 09/01/2026

V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác 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 tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thủy

Ông Bùi Hữu Nhân.

- 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 Nguyễn Thị Quang Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025 và ngày 09 tháng 01 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 1038/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2025/DSST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực F – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6671/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 22241/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23050/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Mai Chấn Th, sinh năm 1981.

Địa chỉ thường trú: Số 116A ĐT C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (phường T, thành phố D, tỉnh B cũ).

Địa chỉ liên lạc: Số 62 đường số 01, TTHC, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (phường D, thành phố D, tỉnh Bình D cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996 hoặc bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 62 đường số 01, TTHC, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (phường D, thành phố D, tỉnh Bình D cũ).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2428, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2023 do Văn phòng công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh (tỉnh B cũ) chứng nhận).

2/ Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1969.

Địa chỉ thường trú: Số 212B/D28/2 đường Ng, phường C (Phường Ng, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 115 đường số 416, tổ 11, ấp 5, xã C (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Minh Đ, sinh năm 1959.

Địa chỉ liên lạc: 11F Cư xá P, phường T (phường T, thành phố B cũ), tỉnh Đ.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 4736, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2024 do Văn phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Thanh S và Luật sư Lâm Thị Mỹ Th1 – Công ty Luật TNHH Hăng Luật Đ, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng trệt, số 42/2 đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Võ Thành C, sinh năm 1981;

3.2. Bà Võ Thị Ngọc Tr, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 211 đường Ng, tổ 10, ấp P, xã C (xã T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số 155 đường số 416, tổ 11, ấp 5, xã C (xã Ph, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lan: Ông Vũ Minh Đ, sinh năm 1959.

Địa chỉ liên lạc: 11F Cư xá P, phường T (phường T, thành phố B cũ), tỉnh Đ.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 022085, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2024 do Văn phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

3.4. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 155 đường số 416, tổ 11, ấp 5, xã C (xã Ph, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982.

Địa chỉ thường trú: Số 116A ĐT C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (phường T, thành phố D, tỉnh B cũ).

Địa chỉ liên lạc: Số 62 đường số 01, TTHC, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (phường D, thành phố D, tỉnh Bình D cũ).

4/ Người làm chứng:

4.1. Ông Hắc Ngọc Ph, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 735/10, khu phố Tân Phú, phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cũ).

4.2. Bà Vũ Thị N.

4.3. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 78 đường D, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (phường Đ, thành phố D, tỉnh B cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Chấn Th và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/7/2023, ông Mai Chấn Th và bà Huỳnh Thị H1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (viết tắt là hợp đồng đặt cọc) đối với thửa đất số: 136, Tờ bản đồ số 11, diện tích 228,0m²; tọa lạc xã Ph, huyện C (nay là xã C), Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là thửa đất số 136), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG 768587, số vào sổ: CH01523 ngày 01/9/2011 (viết tắt là Giấy chứng nhận số BG 768587).

Giá trị chuyển nhượng là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), ông Th đặt cọc cho bà H1 số tiền: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng); số tiền chuyển nhượng còn lại là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) sẽ được ông Th thanh toán cho bà H1 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Hai bên thống nhất trong vòng 30 ngày, tính từ ngày 20/7/2023 đến ngày 20/8/2023, bà H1 phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Th tại Văn phòng công chứng. Trường hợp, nếu quá thời hạn nêu trên bà H1 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Th thì bà H1 phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho ông Th số tiền gấp 02 (Hai) lần số tiền nhận đặt cọc; trường hợp, ông Th thay đổi ý định không mua đất của bà H1 thì ông Th mất số tiền đặt cọc.

Ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Th đã giao đủ số tiền đặt cọc: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà H1. Trong đó, ông Th giao trực tiếp bằng tiền mặt cho bà H1 số tiền: 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); chuyển khoản vào số tài khoản ngân hàng của bà H1 số tiền: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Bà H1 xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) từ ông Th. Việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc và giao, nhận tiền đặt cọc có sự chứng kiến của ông Hắc Ngọc Ph. Ông Phước là người được bà H1, ông Th mời làm chứng cho giao dịch này và ký tên, điền chỉ trên “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Ngày 19/8/2023, bà H1 nói với ông Th rằng chưa hoàn tất hồ sơ để chuyển nhượng đất cho ông Th và xin được gia hạn đến ngày 19/9/2023. Ông Th đã đồng ý gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 đến ngày 19/9/2023. Tuy nhiên, đến ngày 19/9/2023, bà H1 đã không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th như đã cam kết. Ông Th đã liên hệ và yêu cầu bà H1 thực hiện nội dung của hợp đồng đặt cọc nhưng bà H1 trốn tránh, không gặp ông Th để giải quyết.

Nhận thấy, hành vi trên của bà Huỳnh Thị H1 đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bản thân nên ông Th đã khởi kiện bà H1 và đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2023, được ký kết giữa ông Mai Chấn Th với bà Huỳnh Thị H1.

2. Buộc bà Huỳnh Thị H1 phải trả cho ông Mai Chấn Th số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng); tiền phạt cọc: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Minh Đ thống nhất trình bày:

1. Về việc bản chất “Hợp đồng đặt cọc” trên: Do bà H1 cần vay gấp số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để đóng tiền học cho con. Bà H1 được người cháu tên là Tạ Xuân D (Địa chỉ liên hệ: Số 78, khu phố T, phường Đ, Thành phố D, tỉnh B) giới thiệu tới gặp ông Mai Chấn Th để vay nóng khoảng 01 tháng. Ông Th ra điều kiện phải cầm giấy tờ nhà đất nhưng bà H1 không chịu nên ông Th yêu cầu phải làm bản “Hợp đồng đặt cọc” chuyển nhượng miếng đất trên thay cho thế chấp thì mới cho vay. Mức lãi thỏa thuận miệng là 50.000.000 đồng/tháng và bà H1 sẽ trả một lần cùng với nợ gốc.

Trên thửa đất trên còn có ngôi nhà tình nghĩa của mẹ bà H1 là Huỳnh Thị L (mẹ liệt sĩ). Mẹ bà H1 chỉ cho tặng bà H1 riêng phần đất, vì ngôi nhà tình nghĩa là chỗ ở duy nhất của bà. Như vậy thực chất bản “Hợp đồng đặt cọc” là do ông Th chủ ý ngụy tạo, biến quan hệ vay tiền thành giao dịch bất động sản giả cách.

2. Diễn biến vụ việc về các khoản tiền được ghi trong “Hợp đồng đặt cọc”: Số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng bà H1 vay thực được ghi vào “Hợp đồng đặt cọc” là số tiền chuyển khoản, đã được ông Th chuyển đủ cho bà H1 nên có chứng từ của ngân hàng. Ông Th tự ghi vào “Hợp đồng đặt cọc” khoản tiền đặt cọc lên tới 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, trong đó có 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng ghi là số tiền còn lại. Bà H1 thắc mắc thì ông Th giải thích là ghi vậy cho hợp lý với tên của hợp đồng. Do đang rất cần vay gấp tiền lo cho con và cả tin nên bà H1 đã ký vào “Hợp đồng đặt cọc” do ông Th soạn. Trong Đơn khởi kiện ông Th nêu “đã giao đủ số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng” là vu khống bịa đặt. Vì “Hợp đồng đặt cọc” ghi rõ ràng khoản tiền 1.300.000.000 đồng là “Số tiền còn lại”, tức chưa đưa. Chắc chắn không có bất kỳ chứng cứ, chứng từ về giao dịch đối với số tiền này.

3. Về việc gia hạn “Hợp đồng đặt cọc”: Ông Th biết bà H1 muốn vay ngân hàng để trả nợ nên giới thiệu hai người nói là nhân viên ngân hàng tới gặp bà H1 xem xét điều kiện cho vay. Họ nói cần phải gia hạn giấy tờ đất. Bà H1 mang giấy tờ đất đi làm gia hạn thì hẹn phải mất 01 tháng nên ông Th yêu cầu bà phải ghi vào mặt sau của bản “Hợp đồng đặt cọc” là xin gia hạn thêm 1 tháng. Bà H1 nghĩ chỉ là gia hạn thời gian trả nợ cho ông Th nên mới viết, không ngờ đó là ý đồ của ông Th sử dụng nhằm chiếm đoạt tài sản.

4. Về khoản trả lãi 130.000.000 đồng: Giữa tháng 9/2023, bà H1 vay được tiền của ông Võ Thành C và bà Võ Thị Ngọc Tr để trả cho ông Th cả nợ gốc và lãi khoản cho vay thực 300.000.000 đồng thì ông Th không chịu nhận, bắt bà H1 phải trả tới 1.600.000.000 đồng cộng với 100.000.000 đồng tiền lãi (02 tháng), nếu không thì phải nhận 400.000.000 đồng và giao nhà đất cho ông Th. Bà H1 phải nhờ bà Vũ Thị N (là mẹ ông Dương) làm trung gian để gửi trả tiền lãi cho ông Th. Từ đó phát sinh thêm số tiền lãi phải trả do không trả được nợ gốc. Vì điều kiện khó khăn nên bà H1 chỉ xoay xở trả được 130.000.000 đồng.

5. Những dấu hiệu ông Th đang phạm vào các tội hình sự như sau: Kết hợp cho vay nặng lãi với gài bẫy nhằm lừa người vay chiếm đoạt tài sản. Vu khống bịa đặt trong Đơn khởi kiện rằng đã đưa cho bà H1 số tiền 1.300.000.000 đồng để đòi mức bồi thường lên tới 3.200.000.000 đồng. Sự bịa đặt này còn là dấu hiệu lừa dối với cả Tòa án.

6. Ông Th đã cùng 5-6 người tới nhà bà Huỳnh Thị L, bắt phải nhận 400.000.000 đồng, ký giấy giao nhà và phải ra khỏi nhà. Đó là hành vi gây rối trật tự công cộng và uy hiếp cưỡng đoạt tài sản (vụ việc được nhiều người dân chứng kiến).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành C và bà Võ Thị Ngọc Tr thống nhất trình bày:

Ông Công và bà Trinh không hề biết đến Hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Chấn Th và bà Huỳnh Thị H1. Ông Công đã nhận chuyển nhượng Thửa đất số 136 hợp pháp và được cập nhật sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông Th và bà H1 khẳng định không liên quan đến vụ việc ông Th khởi kiện bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:

1. Bà Dung thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa án tuyên buộc bà H1 trả tiền cho một mình ông Th, sau này vợ chồng bà sẽ tự giải quyết sau. Bà Dung không yêu cầu Tòa án đưa bà Dung vào tham gia tố tụng.

2. Bà có cung cấp cho Tòa án 01 USB lưu trữ 3 video tên “Video 1”, “Video 2”, “Video 3”, được quay vào ngày 19/03/2023. Nay bà xin trình bày với Tòa án về nguồn gốc, xuất xứ của chứng cứ mà bà cung cấp. Cụ thể:

- Địa điểm ghi hình: Số 115, đường 416, ấp 5, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số: 136, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Thời gian ghi hình: Từ lúc 10 giờ 11 phút đến 10 giờ 13 phút, ngày 19/09/2023;

- Phương tiện ghi hình: Điện thoại di động Iphone 13 Promax, màu trắng; số máy: MLLG3VN/A; số sê-ri: CTWCT7QV2.

- Lý do, nội dung ghi hình:

Thực hiện nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/07/2023, bà và ông Th (chồng bà) đến nhà của bà Huỳnh Thị H1 để hai bên cùng nhau đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số: 11; địa chỉ: xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên bà H1 trốn tránh, không ở nhà để bà và ông Th đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà đã tiến hành quay video để ghi nhận việc ngày 19/09/2023, bà và ông Th đến nhà bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H1 trốn tránh, không gặp vợ chồng bà để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng minh sự vi phạm của bà H1.

- Thời gian ghi hình:

+ Video 1: Thời gian ghi hình: 0 phút 31 giây; dung lượng: 34,7MB;

+ Video 2: Thời gian ghi hình: 0 phút 41 giây; dung lượng: 45,5MB;

+ Video 3: Thời gian ghi hình: 01 phút 16 giây; dung lượng: 83,6MB;

Trên đây là nội dung trình bày về nguồn gốc xuất xứ của video được lưu trữ trong USB mà bà Dung đã cung cấp cho Tòa án. Bà xin trình bày để Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ việc.

Người làm chứng ông Hắc Ngọc Ph trình bày:

Ông là người làm chứng trên “Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 20/07/2023; được ký kết giữa bên đặt cọc là ông Mai Chân Th và bên nhận đặt cọc là bà Huỳnh Thị H1. Sau đây, ông xin trình bày với Quý Tòa về nội dung sự việc mà ông đã chứng kiến, làm chứng như sau:

Ngày 20/07/2023, ông được bà Huỳnh Thị H1 và ông Mai Chấn Th mời làm chứng việc bà H1, ông Th thỏa thuận ký kết “Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và giao nhận tiền đặt cọc. Ông đồng ý và chứng kiến sự việc sau:

Bà H1, ông Th đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 11; diện tích: 228,0m²; địa chỉ: xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 768587, số vào sổ cấp GCN: CH 01523 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 01/09/2011.

Theo đó, bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Th quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Để đảm bảo cho bà H1 lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức công chứng, ông Th phải đặt cọc cho bà H1 số tiền là: 1.600.000.000 đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà H1 có nghĩa vụ trong vòng 30 ngày sau khi nhận tiền đặt cọc phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý và lập, ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th. Trường hợp nếu quá thời hạn 30 ngày, bà H1 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th thì bà H1 phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông Th gấp 02 (Hai) lần số tiền nhận đặt cọc. Đối với ông Th, nếu thay đổi ý định không nhận chuyển nhượng đất từ bà H1 thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Số tiền chuyển nhượng còn lại là: 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) được thống nhất thanh toán khi bà H1 và ông Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Thỏa thuận nêu trên được bà H1 và ông Th lập và ký kết “Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 20/07/2023. Tôi chứng kiến việc các bên đã đọc lại, nhất trí, thống nhất nội dung của hợp đồng và bà H1, ông Th đã ký tên, điểm chỉ trên hợp đồng đặt cọc này. Đồng thời, tôi đã chứng kiến việc ông Th giao tiền đặt cọc cho bà H1 với số tiền là: 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Bà H1 đã kiểm đếm và nhận số tiền này từ ông Th. Số tiền đặt cọc còn thiếu là: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), được bà H1 và ông Th thống nhất giao, nhận bằng hình thức chuyển khoản.

Sau khi chứng kiến sự việc nêu trên, ông đã ký tên, điểm chỉ tại mục “ĐẠI DIỆN BÊN C” (Bên làm chứng) trên “Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Ngoài sự việc nêu trên, ông không còn chứng kiến sự việc khác liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa bà H1 và ông Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2025/DSST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực F – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Chấn Th.

- Tuyên hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 20/7/2023, được ký kết giữa ông Mai Chấn Th với bà Huỳnh Thị H1.

- Buộc bà Huỳnh Thị H1 phải trả cho ông Mai Chấn Th số tiền 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 20/7/2023, trong đó 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) là tiền đã nhận cọc và 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Chấn Th hoàn trả lại cho bà H1 số tiền 90.000.000 đồng.

Thi hành khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả 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 trả.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 05/8/2024.

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

Ngày 28/8/2025, bị đơn bà Huỳnh Thị H1 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.

Luật sư bảo vệ cho bị đơn trình bày đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm. Lý do sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đặc biệt trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, giải quyết yêu cầu phản tố và thẩm quyền.

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: Sơ thẩm chưa làm rõ tài liệu là tin nhắn do nguyên đơn cung cấp có phải là từ tài khoản của bà H1 liên hệ với ông Th hay không. Chưa làm rõ về số tiền nguyên đơn nhận ghi là tiền lãi có phải là từ giao dịch vay được che giấu bằng hợp đồng cọc hay không. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

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] Tại Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024, bị đơn Huỳnh Thị H1 ủy quyền cho ông Vũ Minh Đ có phần nội dung ủy quyền “*Được quyền đưa ra yêu cầu/rút yêu cầu*” (Bút lục 105, 106). Ngày 09/9/2024, đại diện của bị đơn có đơn rút yêu cầu phản tố ngày 05/8/2024 (Bút lục 135). Sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố Tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố do đương sự đã rút yêu cầu, là đúng pháp luật. Trình bày cho nội dung kháng cáo, bị đơn cho là “*bị thẩm phán dẫn dắt, dụ dỗ, hướng dẫn rút yêu cầu phản tố trái pháp luật*”. Xét trình bày này của bị đơn là không có cơ sở chứng minh và không có căn cứ pháp luật.

[3] Căn cứ tài liệu tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 20/7/2023 là do ông Mai Chấn Th và bà Huỳnh Thị H1 xác lập ký kết. Bị đơn kháng cáo cho rằng thực chất đây là giao dịch vay.

Xét thấy, từ giai đoạn sơ thẩm thụ lý giải quyết cho đến tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn không cung cấp được tài liệu nào là chứng cứ để chứng minh giao dịch vay tiền như bị đơn trình bày. Theo bị đơn thì số tiền vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, với mức lãi suất là 50.000.000 đồng/tháng. Thực tế hai bên thực hiện giao dịch và giao nhận tiền vào ngày 20/7/2023 nhưng quá hạn thanh toán cũng không có một động thái nào của hai bên về thực hiện hợp đồng vay, không có tài liệu chứng cứ và cơ sở chứng minh việc xác lập hợp đồng vay và cũng không có căn cứ nào về việc hai bên có thực hiện hợp đồng vay.

Về số tiền 90.000.000 đồng bị đơn nhờ người khác gửi trả cho nguyên đơn theo biên nhận vào ngày 08/11/2023 và ngày 05/12/2023. Xét số tiền này phát sinh do bị đơn mới gửi trả cho nguyên đơn sau khi nguyên đơn đã khởi kiện tranh chấp về cọc (Đơn khởi kiện ngày 20/9/2023) nên không còn có ý nghĩa giá trị chứng minh là trả lãi tiền vay.

Bị đơn cung cấp file ghi âm, nhưng đây là âm thanh lời nói của người khác, không có mặt ông Th. Đây không là chứng cứ để chứng minh cho giao dịch vay tiền vì không phải là lời nói thừa nhận của ông Th.

Bị đơn không chứng minh được “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 20/7/2023 do hai bên ký là giả tạo che giấu cho hợp đồng vay như bị đơn trình bày.

[4] Về kháng cáo bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa giao cho bị đơn số tiền mặt 1.300.000.000 đồng trong số tiền cọc 1.600.000.000 đồng như thỏa thuận ghi tại hợp đồng đặt cọc:

Xét các tài liệu do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho việc giao nhận số tiền 1.300.000.000 đồng:

1. Về tài liệu là bản chụp màn hình tin nhắn do nguyên đơn cung cấp từ tài khoản Zalo, nội dung: “*Da xac nhan du 1.600.000 mot ty sau tram*”.

- Bị đơn không thừa nhận tin nhắn này, xác định không có liên kết sử dụng tài khoản Zalo với nguyên đơn. Bị đơn trình bày, sau khi nhận được thông báo từ ngân hàng về biến động số dư tài khoản, bị đơn chỉ nhắn tin qua SMS nội dung trả lời nguyên đơn về việc đã nhận được số tiền qua chuyển khoản (300 triệu đồng).

- Nguyên đơn xác định tại phiên tòa phúc thẩm: không còn tin nhắn gốc trên hệ thống của tài khoản Zalo trong máy điện thoại của ông Th, mà đây chỉ là tài liệu in ra từ ảnh chụp màn hình điện thoại của máy điện thoại của ông Th.

Xét thông tin điện tử Zalo là mạng xã hội, tài liệu chỉ là 1 ảnh chụp lại màn hình điện thoại và in ra, như nguyên đơn trình bày nay không được bị đơn thừa nhận, không có tài liệu gốc nên cũng không thể truy xuất, không có cơ sở pháp lý để chứng minh về nguồn gốc xuất xứ của tài liệu. Tài liệu này do nguyên đơn cung cấp không đủ cơ sở để xác định là chứng cứ chứng minh, theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về sự việc vào ngày 19/8/2023, bà H1 viết vào trang sau của bản hợp đồng, nội dung xin gia hạn thời gian thêm 1 tháng với lý do “*giấy tờ chưa hoàn tất để ra phòng công chứng cho ông Mai Chấn Th*”.

Xét sự việc bị đơn xin gia hạn thời hạn hai bên ra công chứng vì lý do chưa hoàn tất giấy tờ, không thể xác định đây là chứng cứ để chứng minh cho việc giao nhận tiền, cũng không thể mặc nhiên hiểu là bị đơn đã nhận được tiền từ nguyên đơn nên mới ghi nội dung xin gia hạn này.

3. Về lời khai của ông Hắc Ngọc Ph: Ông Phước có mặt lúc hai bên ký hợp đồng, là người viết hợp đồng. Bị đơn cho rằng ông Phước là bạn ông Th và là người của bên ông Th nên không khách quan. Xét lời khai của ông Phước không thể là căn cứ để xác định có hay không có sự việc giao nhận số tiền xảy ra.

Như vậy, nguyên đơn là bên chủ động mang theo tiền mặt, chuẩn bị hợp đồng đến gặp bị đơn để thực hiện giao tiền đặt cọc, việc giao nhận một số lượng tiền mặt rất lớn, khi giao dịch xảy ra hai bên có ghi chép bằng văn bản là hợp đồng cọc nhưng tại hợp đồng không hề ghi nhận sự việc giao nhận số tiền này,

không nội dung nào thể hiện sự thừa nhận, ký nhận về đã giao của bên giao tiền hoặc đã nhận của bên nhận tiền, cũng không lập biên nhận riêng về việc giao nhận tiền.

Nay nguyên đơn khởi kiện, đưa ra tài liệu là ảnh chụp màn hình về tin nhắn, đưa ra ảnh chụp và nội dung bị đơn viết giấy gia hạn công chứng, đưa người làm chứng. Xét tất cả tài liệu này do nguyên đơn cung cấp không đủ cơ sở để xác định là chứng cứ để chứng minh cho sự việc giao và nhận số tiền 1,3 tỷ đồng. Sơ thẩm căn cứ vào những tài liệu nêu trên do nguyên đơn cung cấp, công nhận là chứng cứ từ đó chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, là chưa bảo đảm việc xác định đúng về các thuộc tính của chứng cứ trong việc xác định chứng cứ và đánh giá chứng cứ, theo quy định tại Điều 93, Điều 95 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Đối với số tiền chuyển khoản 300 triệu đồng bị đơn thừa nhận nhưng không chứng minh được đây là khoản tiền vay, số tiền này bị đơn nhận xuất phát từ giao dịch cọc do hai bên xác lập, nay bị đơn là bên vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng cọc nên phải hoàn trả và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Về số tiền 90.000.000 đồng bị đơn nhờ người khác gửi trả cho nguyên đơn theo biên nhận vào ngày 08/11/2023 và ngày 05/12/2023, nguyên đơn thừa nhận đây là khoản tiền do bị đơn trả trước cho khoản tiền cọc và phạt cọc, đồng ý hoàn trả cho bị đơn. Những nội dung này sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên được giữ nguyên, hai bên đương sự sẽ đối trừ nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án.

[6] Về ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm: Xét thấy, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Trường hợp tại vụ án này, từ giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ, cũng không trình bày lý do mình không tự thu thập được. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận tài liệu này được nguyên đơn in ra từ ảnh chụp lại màn hình điện thoại của nguyên đơn và không còn dữ liệu trên Zalo, không có chứng cứ chứng minh về nguồn gốc xuất xứ của tài liệu. Như vậy, không có cơ sở dữ liệu để truy xuất về nguồn gốc xuất xứ của tài liệu nên việc hủy bản án sơ thẩm cũng không thể thực hiện được nội dung truy xuất dữ liệu. Về nội dung số tiền trả phát sinh sau khi vụ án đã thụ lý, đã được nhận định.

[7] Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của luật sư bảo vệ cho bị đơn cũng như ý kiến của Viện kiểm sát. Chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 328 Bộ luật 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2025/DSST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực F – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chấn Th.

- Tuyên hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 20/7/2023, được ký kết giữa ông Mai Chấn Th với bà Huỳnh Thị H1.

- Buộc bà Huỳnh Thị H1 phải trả cho ông Mai Chấn Th số tiền cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Chấn Th trả lại cho bà Huỳnh Thị H1 số tiền 90.000.000 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chấn Th về đòi buộc bà Huỳnh Thị H1 trả số tiền 1.300.000.000 đồng và phạt cọc 1.300.000.000 đồng, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 05/8/2024.

5. Án phí sơ thẩm:

- Ông Mai Chấn Th phải chịu 84.000.000 đồng, trừ vào số tiền 48.000.000 đồng đã nộp tạm ứng (Biên lai thu AA/2023/00184449 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp thêm 36.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị H1 phải chịu 28.000.000 đồng.

6. Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị H1 không phải chịu, được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai BLTU/25E số 0012563 ngày 29/8/2025 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 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, 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 8 – 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