

Bản án số: 1647/2026/DS-PT
Ngày 26-8-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH QUỐC 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 Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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 1116/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4749/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 132068/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Huỳnh Trúc N, sinh năm 1995; địa chỉ: Căn hộ S.22.29, khu căn hộ TMDV cao tầng, đường N, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Duy N1, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn: Bà Cao Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Căn hộ B chung cư F, đường P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1975; địa chỉ: E đường số C, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2025); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP V; địa chỉ: Số H L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hồ Duy T, chức vụ: Giám đốc chi

nhánh V1; địa chỉ: B Đ, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Đức D, chức vụ: Chuyên viên cao cấp; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số H L, phường G, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2025); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1984; địa chỉ: 2 khu phố V, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 1986; địa chỉ: 5 khu phố V, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1985; địa chỉ: khu A, ấp G, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai); chỗ ở: 5 khu phố V, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Lê Thành M, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A Q, ấp I, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Cao Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Bà N biết bà L là bạn của chồng bà N là Lê Thành M vào cuối tháng 12 năm 2023. Bà L hay nhờ bà N thực hiện dịch vụ đáo hạn thẻ tín dụng. Trong quá trình quen biết, bà L biết được nguồn thu vợ chồng bà N bị giảm sút thì có rủ vợ chồng bà N huy động tiền của những người thân đưa cho bà L để bà làm dịch vụ đáo hạn và bà L biết bà N đi mượn tiền của những người khác với tiền lãi 2000 đồng/triệu/ngày và bà L thoả thuận cho bà N thêm phần phí là 1000 đồng/triệu/ngày. Bà N bắt đầu huy động tiền người thân để đưa bà L làm đáo hạn từ khi đó chứ không phải là từ cuối năm 2023 như bà L khai nhận và việc làm ăn này cũng tùy theo từng tháng chứ không hề liên tục vì khi nào bà L cần tiền thì kêu bà N đi huy động cho bà L. Sau đó, bà N trực tiếp hoặc nhờ chồng bà N là ông Lê Thành M chuyển tiền vào tài khoản của bà L. Cụ thể:

Ngày chuyển	Số tài khoản bà Nhã, ông Minh chuyển tiền cho bà Luyến	Số tài khoản của bà Luyến nhận	Ngân hàng nhận tiền	Số tiền bà Nhã, ông Minh chuyển đi	Số tiền bà Luyến chuyển trả cho bà Nhã
11/04/2024	00004776134	15829079	V PBANK	300.000.000	
11/04/2024		158259079	VPBANK	450.000.000	
11/04/2024				450.000.000	
11/04/2024				350.000.000	
11/04/2024				450.000.000	
11/04/2024				450.000.000	
11/04/2024		158259079	VPBANK	450.000.000	
11/04/2024	00004776134	15829079	V PBANK	100.000.000	

11/04/2024					54.000.000
15/04/2024					500.000.000
15/04/2024					500.000.000
15/04/2024					500.000.000
15/04/2024					500.000.000
15/04/2024					500.000.000
15/04/2024					500.000.000
16/04/2024	132479615	190755789	VPBANK	500.000.000	
16/04/2024	132479615	190755789	VPBANK	500.000.000	
16/04/2024	132479615	190755789	VPBANK	500.000.000	
16/04/2024	132479615	190755789	VPBANK	430.000.000	
16/04/2024	132479615	190755789	VPBANK	20.000.000	
22/04/2024	190755789	190755789	VPBANK	29.489.000	500.000.000
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000	500.000.000
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	499.500.000	500.000.000
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	384.000.000	
22/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	30.000.000	
23/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	472.500.000	
23/04/2024	2796868999	190755789	VPBANK	6.500.000	
03/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
03/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
03/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	210.000.000	500.000.000
03/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	23.000.000	
06/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	45.000.000	
06/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	34.394.000	
10/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	17.100.000	400.000.000
10/05/2024					66.500.000
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	500.000.000	500.000.000
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	430.000.000	400.000.000
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	18.000.000	
16/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	2.000.000	
17/05/2024	2017383701	190755789	VPBANK	67.827.000	
20/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	4.000.000	20.000.000
24/05/2024					100.000.000
24/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	18.000.000	66.500.000
30/05/2024	2796868999	190755789	VPBANK	16.000.000	57.000.000

04/06/2024					500.000.000
04/06/2024	2796868999	190755789	VPBANK	20.000.000	500.000.000
12/07/2024	2796868999	190755789	VPBANK	2.000.000.000	
12/07/2024	2796868999	190755789	VPBANK	1.000.000.000	
13/07/2024	2796868999	190755789	VPBANK	100.000.000	
15/07/2024	2796868999	190755789	VPBANK	10.000.000	1.000.000.000
15/07/2024					1.000.000.000
15/07/2024					500.000.000
19/07/2024					1.100.000.000
19/07/2024					44.000.000
22/07/2024					300.000.000
22/07/2024					7.700.000
23/07/2024	2796868999	190755789	VPBANK	380.000.000	
26/07/2024					200.000.000
22/08/2024	71001252755	190755789	VPBANK	20.000.000	
22/08/2024	2796868999	190755789	VPBANK	499.999.999	20.000.000
22/08/2024	0071001252755	190755789	VPBANK	183.050.000	
27/08/2024					300.000.000
27/08/2024					300.000.000
27/08/2024					200.000.000
27/08/2024					300.000.000
27/08/2024					4.000.000
31/08/2024	2796868999	190755789	VPBANK	97.650.000	
04/09/2024	2796868999	190755789	VPBANK	693.000.000	
06/09/2024					250.000.000
06/09/2024					200.000.000
06/09/2024					100.000.000
06/09/2024					1.500.000
07/09/2024	2796868999	190755789	VPBANK	99.000.000	
09/09/2024					200.000.000
10/09/2024					150.600.000
12/09/2024	0969759875	158259079	VPBANK	400.000.000	
12/09/2024					400.000.000
14/09/2024	2796868999	190755789	VPBANK	686.000.000	
19/09/2024					100.000.000
19/09/2024					600.000.000
23/09/2024	2796868999	190755789	VPBANK	1.867.700.000	
27/09/2024					44.650.000
08/10/2024					32.300.000
08/10/2024					44.650.000

22/10/2024					38.000.000
29/10/2024					19.000.000
31/10/2024					1.900.000.000
04/11/2024	132479615	190755789	VPBANK	970.000.000	
08/11/2024	0071001252755	190755789	VPBANK	150.000.000	
09/11/2024	0071001252755	190755789	VPBANK	329.709.000	
13/11/2024					20.000.000
15/11/2024	0071001252755	190755789	VPBANK	490.000.000	
15/11/2024	0071001252755	190755789	VPBANK	490.000.000	
18/11/2024	0071001252755	158259079	VPBANK	400.000.000	
18/11/2024	0071001252755	158259079	VPBANK	300.000.000	
19/11/2024	2796868999	190755789	VPBANK	490.000.000	
20/11/2024					15.000.000
21/11/2024					10.000.000
22/11/2024					10.000.000
23/11/2024					10.500.000
25/11/2024					1.000.000.000
25/11/2024					45.000.000
26/11/2024	3979168				500.000.000
28/11/2024	2796868999	190755789	VPBANK	499.999.999	
28/11/2024	132479615	190755789	VPBANK	47.108.000	
29/11/2024	132479615	190755789	VPBANK	980.000.000	
03/12/2024					45.000.000
04/12/2024	132479615	190755789	VPBANK	792.000.000	
05/12/2024					20.000.000
07/12/2024					117.000.000
12/12/2024	0071001252755	158259079	VPBANK	41.208.000	
13/12/2024	2796868999	190755789	VPBANK	830.000.000	
13/12/2024	2796868999	190755789	VPBANK	10.200.000	
14/01/2025					500.000.000
18/01/2025					20.000.000

Tính từ ngày 11/4/2024 đến ngày 13/12/2024, bà N đã chuyển cho bà L vay tổng số tiền 25.634.434.998 đồng và bà L đã thanh toán cho bà N tổng số tiền 21.832.900.000 đồng.

Ngày 02/12/2024 bà L bảo bà N huy động thêm số tiền 800.000.000 đồng nhưng vì tổng số tiền bà L đã mượn của bà N chưa trả khoảng 3.500.000.000 đồng. Đồng thời, khi đó bà L có ý định bán lại tài sản là thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng để bảo đảm cho số tiền

bà N đã cho bà L mượn vì số tiền bà N cho bà L vay là do bà N đi vay của người khác nên các bên thỏa thuận thống nhất ký hợp đồng đặt cọc và số tiền bà L còn nợ bà N sẽ chuyển thành tiền đặt cọc.

Đến ngày 03/12/2024 giữa bà L và bà N ký hợp đồng đặt cọc với nhau, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 4.000.000.000 đồng và số tiền bà N đã đặt cọc là 3.500.000.000 đồng. Giữa bà N và bà L có thỏa thuận trường hợp trong 60 ngày nếu bà L trả hết số tiền còn nợ cho bà N thì sẽ hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà N biết thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V.

Toàn bộ số tiền bà N cho bà L mượn bao gồm số tiền những lần bà N nhờ chồng là ông Lê Thành M chuyển cho bà L đều là tài sản riêng của bà N.

Do đó, bà N yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bà Cao Thị L tiếp tục thực hiện hiệp hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Thị L và bà Cao Huỳnh Trúc N; buộc bà Cao Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Cao Huỳnh Trúc N.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L và yêu cầu độc lập của bà D1 thì bà N không đồng ý.

Tại phiên tòa, bà N xác định: Trường hợp hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà N và bà L vô hiệu thì bà N yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Bà N yêu cầu bà L trả số tiền bà L còn nợ là 3.801.534.998 đồng và trả tiền lãi từ ngày 14/02/2025 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất 20%/năm.

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp bị đơn trình bày:*

Cao Thị L và bà Cao Huỳnh Trúc N có mối quan hệ làm ăn và vay mượn tiền lãi với nhau trong một thời gian dài, mức lãi suất vay là 108%/ năm.

Khi cho bà L vay tiền, giữa bà L và bà N không có ký giấy vay tiền mà bà N yêu cầu bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế hiện số tiền cho bà L vay. Theo đó, từ khoảng cuối năm 2023, đầu năm 2024, giữa bà L và bà N đã ký 02 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trong suốt quá trình vay, bà L đã trả tiền gốc và lãi đầy đủ theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đến cuối năm 2024 do bà L bị lừa đảo với số tiền khá lớn nên ảnh hưởng đến việc thanh toán tiền nợ. Biết được tình trạng bà L bị lừa đảo, bà N và chồng bà N tên là M (lúc đó đang làm công an hình sự thành phố T) đã nhiều lần trực tiếp cũng như nhắn tin hù dọa bà L, buộc bà L phải nhanh chóng trả nợ. Bà N còn đưa thông tin liên lạc của bà L để người khác liên hệ đòi nợ số tiền bà L vay của bà N, làm cho bà L tinh thần hoang mang, lo sợ, bấn loạn.

Trước tình hình đó, với đề xuất của bà N là viết lại giấy đặt cọc tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương như những lần trước với số tiền là 3.500.000.000 đồng (giá trị căn nhà này lúc đó ngân hàng Đ là 5.100.000.000 đồng) để bán cho bà N với giá 4.000.000.000 đồng để bà N nói chuyện với những người cho bà N vay tiền để họ khỏi tạo áp lực và để bà L có thời gian xoay xở trả nợ. Khi bà L trả hết số tiền nợ cho bà N thì sẽ huỷ giấy tờ đặt cọc này và bà L nghĩ rằng như các lần trước đây và cũng vì áp lực từ phía vợ chồng bà N cùng những người liên quan đòi nợ và nghĩ rằng đây là giấy tờ giả tạo để có thời gian cho bà L xoay xở tiền để trả cho bà N nên bà L đã ký giấy tờ đặt cọc ngày 03/12/2024. Để minh chứng cho điều này là không ai đặt cọc số tiền là 3.500.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất với giá trị 4.000.000.000 đồng và giá trị tài sản ngân hàng định giá là 5.100.000.000 đồng và giá thị trường thì còn cao hơn nhiều nhưng giá bán lại chỉ 4.000.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do bà L giữ chứ không phải bà N giữ trong khi số tiền đặt cọc gần bằng số tiền mua... Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024, bà L cũng đã xoay xở chuyển trả cho bà N số tiền lần 1 là ngày 14/01/2025 số tiền 500.000.000 đồng (ghi rõ nội dung chuyển là: Chị L trả nợ N thêm 500 còn 2 tỷ 600 triệu) và lần 2 là ngày 18/01/2025 (gần tết Nguyên đán) với số tiền 20.000.000 đồng. Mặt khác, đối với tài sản mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà N biết rõ đây là thửa đất do bà Nguyễn Thị Thùy D1 đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất và là người trực tiếp sử dụng nhưng do bà D1 có lịch sử tín dụng xấu nên chuyển cho bà L đứng tên giùm để vay ngân hàng cho bà D1 vì chồng bà N và bà D1 quen biết nhau, đồng thời bà N là người đưa người của ngân hàng đến thẩm định giá khi làm hồ sơ cho X vay tiền cho bà D1. Như vậy, đây là một thoả thuận giả tạo xuất phát từ khoản tiền vay mượn chứ không phải các bên thoả thuận chuyển nhượng thật sự, một thoả thuận nhằm đảm bảo, che đậy việc vay mượn với lãi suất cao và bị bên cho vay tạo áp lực buộc bà L phải ký theo yêu cầu của họ để bà L có thời gian xoay xở trả nợ, chứ không phải ý chí nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Số tiền bà L nhận của bà N là 25.083.199.998 đồng và số tiền bà L đã chuyển lại cho bà N là 25.070.507.000 đồng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N thì bị đơn bà L không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà D1 thì bị đơn bà L thống nhất.

Bị đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết các vấn đề sau đây: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bà Cao Thị L và bà Cao Huỳnh Trúc N ngày 03/12/2024.

** Theo bản ý kiến, quá trình tố tụng, tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày:*

Trước đây, bà D1 là người quản lý sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giữa bà D1 và bà L có mối quan hệ quen biết và do bà L, bà D1 đều có nhu cầu vay tiền ngân hàng nhưng do bà D1 đang là nợ xấu của ngân hàng nên giữa bà L và bà D1 thỏa thuận với nhau là bà D1 sẽ sang tên cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để bà L đứng ra vay ngân hàng.

Sau khi bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì bà L đứng ra vay ngân hàng và dùng thửa đất nêu trên làm tài sản bảo đảm. Theo thỏa thuận thì sau khi bà L vay tiền của ngân hàng thì hàng tháng bà L phải đưa cho bà D1 một ít tiền để lo cuộc sống nhưng bà L không thực hiện dù bà D1 đã nhiều lần đề nghị.

Trên thửa số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương có tồn tại căn của bà D1 và 01 căn nhà là của em của bà D1 là bà Nguyễn Thị Thủy T3 và chồng là Nguyễn Minh T2.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà D1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L thì bà D1 thống nhất.

Bà D1 có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bà Cao Thị L và bà Cao Huỳnh Trúc N ngày 03/12/2024.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V trình bày:*

Bà Cao Thị L đang có tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11132/2024, quyền số 10 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2024 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 116982 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN10831 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/7/2024 (sau đây gọi tắt là “tài sản”). Tài sản trên được dùng để bảo đảm cho khoản vay của bà Cao Thị L theo Hợp đồng cho vay số LN2410234108632 ngày 30/10/2024.

Ngân hàng TMCP V đã thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp nêu trên và đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 30/10/2024 theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

Hợp đồng thế chấp tài sản khác được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 11132/2024, quyền số 10 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

30/10/2024 theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Ngân hàng TMCP V đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm và được chấp thuận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp nêu trên quy định: “Trường hợp Bên Thế Chấp có nhu cầu cho thuê, cho mượn Tài Sản Thế Chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan tới Tài Sản Thế Chấp, thì phải thông báo và được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Ngân Hàng trước khi thực hiện đồng thời bảo đảm bên thuê, bên mượn sử dụng Tài Sản Thế Chấp phù hợp với quy định pháp luật”

Trên cơ sở các căn cứ đã trình bày, V1 nhận thấy đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong quá trình cho vay và nhận thế chấp tài sản của Bà Cao Thị L, đồng thời thực hiện đúng chức năng của tổ chức tín dụng theo quy định tại Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ngân hàng không đồng ý và thống nhất với yêu cầu phản tố của bà L, yêu cầu độc lập của bà D1.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3, ông T2 thống nhất trình bày:*

Bà T3, ông T2 là em của bà Nguyễn Thị Thùy D1 và hiện đang có 01 căn nhà xây dựng trên thửa đất do bà D1 đứng tên và đang sinh sống trên đó. Bà T3, ông T2 không biết sự việc bà D1 nhờ bà L đứng tên dùm đối với thửa đất mà có căn nhà của bà T3, ông T2 đang ở để vay ngân hàng và cũng không biết việc giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và bà N.

Bà T3, ông T2 thống nhất với mọi ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D1. Do bận công việc không thể đến Tòa án tham gia giải quyết trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

** Theo bản ý kiến, quá trình tố tụng, tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành M trình bày:*

Ông M và bà N có quan hệ vợ chồng. Ông M thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà N. Số tiền bà N cho bà L vay, kể cả số tiền bà N nhờ ông M chuyển giùm cho bà L là tài sản riêng của bà N. Trường hợp Tòa án tuyên buộc bà L trả tiền còn nợ bà N thì đề nghị buộc bà L trả cho cá nhân bà Cao Huỳnh Trúc N.

** Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Huỳnh Trúc N và bà Cao Thị L có hiệu lực pháp luật vì Hợp đồng đặt cọc đáp ứng đủ mọi điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể: Các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự

nguyên và mục đích, nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Đồng thời, căn cứ Án lệ số 79 của Toà án nhân dân tối cao thì hợp đồng đặt cọc không vô hiệu khi thừa đất các bên thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc đang thế chấp tại ngân hàng.

Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024, bị đơn bà L có nghĩa vụ chuẩn bị các giấy tờ pháp lý liên quan đến thừa đất chuyển nhượng cho bà N như giải chấp tại ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N nhưng bà L không thực hiện. Như vậy, bà L đã vi phạm nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự, bà L phải bị phạt cọc tương ứng với số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn bà N xác định nếu hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì chỉ yêu cầu bà L phải trả số tiền đã nhận của bà N chưa trả và trả tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 14/02/2025 (là ngày bà N yêu cầu là L trả tiền theo tin nhắn zalo) cho đến ngày xét xử nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L, yêu cầu độc lập của bà D1.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Huỳnh Trúc N đối với bị đơn bà Cao Thị L về việc buộc bà Cao Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Thị L và bà Cao Huỳnh Trúc N và yêu cầu buộc bà Cao Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m² tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị L và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thùy D1.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Huỳnh Trúc N và bà Cao Thị L vô hiệu.

- Buộc bà Cao Thị L có trách nhiệm trả số tiền vay gốc 3.801.534.998 đồng (ba tỷ tám trăm lẻ một triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi tám đồng) và 946.582.214 đồng (chín trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm tám mươi hai nghìn hai trăm mười bốn đồng) tiền lãi cho bà Cao Huỳnh Trúc N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, 02/6/2026 bị đơn bà Cao Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần hoặc sửa một phần bản án về việc tuyên buộc bà Cao Thị L có trách nhiệm trả số tiền vay gốc 3.801.534.998 đồng và 946.582.214 đồng tiền lãi cho bà Cao Huỳnh Trúc N và tính lại án phí sơ thẩm. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Luật sư, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà T3, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V tất cả đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D1 vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L:

[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024, giữa bà Cao Huỳnh Trúc N và bà Cao Thị L.

Ngày 03/12/2024 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà L chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m², tọa lạc tại khu phố H, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 4.000.000.000 đồng và bà N đặt cọc số tiền 3.500.000.000 đồng nhưng thực tế bà N không giao tiền đặt cọc cho bà L. Đồng thời, bà N cũng xác định giữa bà N và bà L có thỏa thuận là trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc

ngày 03/12/2024 nếu bà L trả hết số tiền đã nhận còn nợ của bà N thì các bên sẽ huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 03/12/2024. Ngoài ra, theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc thì giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng và bà N đặt cọc số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 04/12/2024, 13/12/2024 bà N lại tiếp tục chuyển cho bà L số tiền 1.527.108.000 đồng và trong các ngày 05/12/2024, 07/12/2024, 14/01/2025, 18/01/2025 bà L chuyển trả cho bà N số tiền 657.000.000 đồng.

Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 22, diện tích 290m², bà Cao Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 116982 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN10831 ngày 15/7/2024. Cả hai bên đều biết Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 116982 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN10831 ngày 15/7/2024 bà L đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11132/2024, quyền số 10 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2024 để vay vốn, nhưng thỏa thuận thời gian giao kết hợp đồng đặt cọc là ngày 03/12/2024. Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang thế chấp tại ngân hàng và không được sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà N và bà L vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định việc Ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Huỳnh Trúc N và bà Cao Thị L là giả tạo để bảo đảm cho việc bà Cao Huỳnh Trúc N cho bà Cao Thị L vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124 của Bộ Luật Dân sự xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2024 giữa bà Cao Huỳnh Trúc N và bà Cao Thị L vô hiệu là phù hợp.

[2.2] Về số tiền gốc và lãi phải trả lại khi hợp đồng vô hiệu:

Bà Cao Thị L kháng cáo cho rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý quan hệ tranh chấp vay tài sản nhưng khi xét xử lại giải quyết quan hệ vay tài sản và buộc bà L trả số tiền vay gốc 3.801.534.998 đồng và 946.582.214 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo bảng sao kê tài khoản của bà Cao Huỳnh Trúc N, ông Lê Thành M và bà Cao Thị L thể hiện từ ngày 11/4/2024 đến ngày 18/01/2025, bà Cao Huỳnh Trúc N đã trực tiếp chuyển và nhờ ông Lê Thành M (chồng của bà N) chuyển cho bà Cao Thị L với tổng số tiền là 25.634.434.998 đồng.

Bà L cho rằng đã chuyển trả cho bà N với số tiền 25.070.507.000 đồng nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng minh đã thanh toán cho bà N số

tiền trên. Theo các phiếu chuyển tiền bà L cung cấp cho Tòa án thì số tiền bà L đã chuyển cho bà N số tiền 18.765.872.000 đồng.

Theo đơn kháng cáo, bà L cung cấp thêm bảng sao kê chuyển tiền cho bà N và trình bày rằng đã chuyển trả cho bà N số tiền 27.239.493 đồng, nhưng số tiền theo bảng sao kê này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thực tế chỉ chuyển 18.765.872.000 đồng.

Tuy nhiên, theo bảng sao kê tài khoản của bà Cao Huỳnh Trúc N thì từ ngày 11/4/2024 cho đến nay, bà L đã chuyển trả cho bà N số tiền 21.832.900.000 đồng; đồng thời bà N cũng thừa nhận số tiền bà L đã trả cho bà N là 21.832.900.000 đồng. Do đó, tính đến ngày xét xử bà L còn nợ bà N số tiền 3.801.534.998 đồng. Ngoài ra, bà N và bà L đều thống nhất khi bà N cho bà L vay tiền thì các bên có thỏa thuận mức lãi suất cho vay là từ 0,2%/ngày đến 0,25%/ngày, (tương ứng với từ 06%/tháng đến 7,5%/tháng).

Căn cứ theo Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Cao Thị L phải có nghĩa vụ trả số tiền vay gốc còn nợ là 3.801.534.998 đồng và 946.582.214 đồng tiền lãi tính từ 14/02/2025 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (15 tháng x 1.66%/tháng x 3.801.534.998 đồng) là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm của bà Cao Thị L .

[3] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị L

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Cao Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0036271 ngày 09/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16;
- TAND Khu vực 16;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 18b (06).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật