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: 22/2026/DS-PT
Ngày: 07/01/2026
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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 07 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1313/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 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 7206/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23299/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Dịu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số C tổ F, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ: E - 12 A đường B, khu phố B, KDC H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Khánh D, sinh năm 2000; địa chỉ: số D đường N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1994; địa chỉ: E - 12 A đường B, khu phố B, KDC H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Lê T1, sinh năm 1999; địa chỉ: tổ G, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang (nay là xã B, tỉnh An Giang); địa chỉ liên hệ: E1 – 12 A đường B, khu phố B, KDC H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường C, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dịu H trình bày:

Ngày 02/10/2022, bà H và Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ), người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hữu T, có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ385 - 1022 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, theo tư vấn của ông Nguyễn Lê T1 là nhân viên của Công ty Đ thì bà H đặt cọc chỉ để đầu tư lướt sóng thu lợi nhuận, không nhằm mục đích đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Ông T1 cam kết chỉ trong vòng 2 đến 3 tuần sẽ bán được thửa đất trên cho bà H. Trong trường hợp không bán được, Công ty sẽ hoàn trả lại tiền cho bà H nên bà đồng ý và không làm hợp đồng đặt cọc.

Thực hiện theo thỏa thuận, bà H giao cho ông T1 10.000.000 đồng và viết Phiếu thu số 0001286 ngày 02/10/2022 với nội dung thu cọc với số tiền 100.000.000 đồng nhưng thực thu 10.000.000 đồng. Sau đó, vào ngày 03/10/2022, bà H chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hữu T để thanh toán tiền cọc và ngày 04/10/2022, bà H tiếp tục chuyển khoản số tiền 40.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của ông Nguyễn Hữu T để thanh toán tiền cọc. Tổng số tiền bà H đã chuyển đủ cho Công ty TNHH Đ là 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, quá thời hạn mà ông T1 cam kết nhưng Công ty vẫn chưa bán được lô đất trên. Do đó, bà H nhiều lần liên hệ với Công ty Đ thông qua ông T1 để yêu cầu Công ty trả lại tiền đặt cọc cho bà H nhưng phía Công ty cố tình né tránh không trả lại tiền. Quá trình trao đổi, bà H sử dụng mạng xã hội Zalo để nhắn tin và gọi điện cho ông T1 cùng Công ty Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cọc đã nhận, nhưng ông T1 chỉ hứa hẹn thời gian trả lại tiền và cho đến nay Công ty vẫn không thực hiện.

Nhận thấy việc Công ty TNHH Đ trì hoãn không trả lại số tiền đã nhận cho bà H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết buộc Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà H toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dịu H xác định ông Nguyễn Lê T1 là nhân viên của Công ty và số tiền 10.000.000 đồng ông T1 nhận từ bà đã giao về

cho Công ty TNHH Đ nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu Tòa án buộc ông T1 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng cùng với Công ty TNHH Đ.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Đ, ông Trần Khánh D trình bày:

Vào khoảng tháng 10 năm 2022, do có nhu cầu đầu tư về bất động sản nên bà Nguyễn Thị Dịu H liên hệ đến Công ty Đ để nhờ tư vấn và hỗ trợ việc đầu tư. Do đó, Công ty có giới thiệu cho bà H thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ385 - 1022 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên là bà Trần Thị Thu H1 và bà H1 có ủy quyền lại cho Công ty Đ thực hiện việc giao kết chuyển nhượng, đặt cọc và nhận tiền cọc đối với lô đất trên thay bà H1. Sau khi nghe nhân viên Công ty T2 thì bà H đồng ý và giao kết hợp đồng đặt cọc. Mặc dù hai bên không ký kết hợp đồng bằng văn bản, nhưng trên Phiếu thu số 0001286 ngày 02/10/2022 có thể hiện nội dung số tiền 100.000.000 đồng bà H giao cho Công ty Đ là thỏa thuận đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng lô đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ385 - 1022 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

Tuy nhiên, vào thời điểm năm 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên giá bất động sản giảm mạnh, dẫn đến việc bà H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi bà H giao đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng, Công ty đã chuyển số tiền trên về cho chủ đất là bà H1. Đến thời hạn thanh toán và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và công chứng hợp đồng do gặp khó khăn về tài chính. Công ty đã tìm cách để bảo lưu lô đất trên cho bà H để thực hiện thủ tục chuyển nhượng khi bà có yêu cầu.

Căn cứ vào những gì các bên đã thỏa thuận, bà H đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại cho bà số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì Công ty không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hữu T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại bản tự khai, ông T trình bày:

Vào tháng 10 năm 2022, bà Nguyễn Thị Dịu H có liên hệ Công ty Đ để nhờ tư vấn và hỗ trợ bà H đầu tư. Nhân viên của Công ty đã giới thiệu cho bà H thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ385 - 1022 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Sau khi nghe Công ty tư vấn thì bà H đồng ý thỏa thuận việc đặt cọc để nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên. Tuy nhiên, sau thời kỳ dịch bệnh Covid-19, bất động sản giảm giá mạnh nên bà H không muốn tiếp tục giao dịch chuyển nhượng. Đến hạn thanh toán và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thì bà H không thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng vì tài chính gặp khó khăn. Công ty, vì đã chuyển cọc về chủ đất nên để giữ lô đất đó cho bà H, hiện lô đất phía Công ty vẫn đang giữ và có thể chuyển nhượng cho bà H bất cứ lúc nào. Nhân viên kinh doanh Công ty Đ có liên hệ với bà H để hỗ trợ, bà đề xuất phía Công ty B số tiền đặt cọc, khi nào bán được đất sẽ trả lại cọc hoặc sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ385 cho bà H thì bà đồng ý.

Tuy nhiên, bà H đã không thực hiện đúng như những gì các bên đã thỏa thuận mà liên tục hối thúc phía Công ty hoàn lại số tiền đã đặt cọc, mặc dù các bên đã thỏa thuận số tiền đặt cọc sẽ được bảo lưu cho đến khi thửa đất 8364, tờ bản đồ số TĐ385 chuyển nhượng được hoặc các bên thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất.

Căn cứ vào những gì các bên đã thỏa thuận thì bà H đã vi phạm sự thỏa thuận giữa các bên trong thỏa thuận đặt cọc. Mặc dù phía Công ty đã cố gắng thực hiện đúng nghĩa vụ như các bên đã thỏa thuận và sẵn sàng bảo lưu, giữ gìn số tiền mà bà H đã đặt cọc, nhưng bà H khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ và ông phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Tại bản tự khai, ông T1 trình bày:

Ông Nguyễn Lê T1 là nhân viên của Công ty TNHH Đ. Vào tháng 10/2022, ông T1 dẫn bà Nguyễn Thị Dịu H đi xem lô đất số TĐ385 - 1022 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước và bà H đồng ý đặt cọc. Bà H giao trực tiếp 10.000.000 đồng, ông T1 lập phiếu thu ghi nhận tổng số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để giữ chỗ, dù thực thu chỉ là 10.000.000 đồng. Sau đó, bà H chuyển thêm 90.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hữu T (Giám đốc Công ty) và toàn bộ số tiền này đã được chuyển vào tài khoản Công ty TNHH Đ.

Ông T1 trình bày, ban đầu bà H hứa sau 01 tháng sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, sau 02 tháng bà H vẫn chưa thực hiện được thủ tục nhận chuyển nhượng do bà H thiếu tiền. Vì bà H là khách quen, ông T1 đề xuất Công ty bảo lưu tiền cọc để chờ bà H có điều kiện tiếp tục hợp đồng. Sau một thời gian không liên lạc, đến tháng 6/2023, bà H liên lạc lại và yêu cầu Công ty Đ trả lại tiền cọc. Ông T1 đã hướng dẫn bà H làm việc với kế toán của Công ty.

Ông T1 khẳng định mình không hứa hẹn gì về việc sẽ hoàn lại cọc kèm tiền lời sau 2-3 tuần như bà H trình bày. Ông xác nhận tài khoản Zalo "Toàn BĐS" là của mình và đúng là người đã nhắn tin trao đổi với bà H, nhưng không đồng ý với toàn bộ nội dung bà H trình bày. Ông cho rằng mình là nhân viên làm theo sự phân công của công ty, không giữ tiền, sau khi viết phiếu thu nhận từ bà H 10.000.000 đồng, ông đã bàn giao về cho Công ty Đ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H1: Đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để yêu cầu bà Trần Thị Thu H1 có ý kiến bằng văn bản và gửi cho Tòa án về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nhưng bà Trần Thị Thu H1 vắng mặt, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Dịu H với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hữu T liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Dịu H số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/8/2025, bị đơn Công ty TNHH Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Bà H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Lê T1 và bà Trần Thị Thu H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Trần Thị Thu H1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TD385–2022 tại xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Theo trình bày của bị đơn, vào ngày 15/8/2022, bà H1 đã lập văn bản ủy quyền cho Công ty ĐTrường Thọ thực hiện việc giao dịch, nhận tiền đặt cọc, thanh toán, hỗ trợ thủ tục công chứng chuyển nhượng lô đất nêu trên.

[3] Trên cơ sở ủy quyền của bà H1, Công ty Đ có nhận cọc của bà H số tiền 100.000.000 đồng theo phiếu thu số 0001286 ngày 02/10/2022. Công ty Đ cho rằng đến hạn thanh toán, bà H không thực hiện thanh toán do có khó khăn về tài chính nên Công ty đã bảo lưu lô đất trên cho bà H. Bà H là người vi phạm thỏa thuận nên phải mất cọc.

[4] Xét, ngoài phiếu thu trên, hai bên không lập bất kỳ văn bản nào thỏa thuận về giá chuyển nhượng, thời điểm ký chuyển nhượng, nên Công ty cho rằng bà H vi phạm thời hạn thanh toán và ký chuyển nhượng là không có căn cứ. Bị đơn Công ty Đ cũng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh bà H đồng ý việc bảo lưu tiền đặt cọc, cũng không có chứng cứ chứng minh bà H từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

[5] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T đều trình bày số tiền 100.000.000 đồng nhận cọc từ bà H đã được chuyển cho chủ đất là bà Trần Thị Thu H1 để giữ đất cho bà H và sẵn sàng thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà H khi bà có yêu cầu. Đồng thời, ông Nguyễn Hữu T là người đại diện theo pháp luật của Công ty và cũng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong bản tự khai với cả hai tư cách nói trên, ông T đều trình bày nội dung: *"... công ty B số tiền cọc khi nào bán được đất sẽ trả lại tiền cọc hoặc sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng thửa đất số 8364, tờ bản đồ số TĐ 385 thì bà H đồng ý*".

Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bình Phước thì ngày 22/12/2023, bà Trần Thị Thu H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 8364, tờ bản đồ số TD 385 – 2022 tọa lạc tại địa chỉ: ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước cho người nhận chuyển nhượng là ông Lê Vũ H2. Như vậy, lô đất mà Công ty nhận cọc của bà H đã chuyển nhượng cho người khác nhưng Công ty Đ không trả lại tiền cọc đã nhận cho bà H, do đó Công ty Đ là bên vi phạm mà không phải là bà H.

[6] Quá trình tố tụng, bị đơn cho rằng đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng cho bà H1 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Trong số tiền 100.000.000 đồng này, bà H chuyển khoản 90.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hữu T, 10.000.000 đồng giao cho ông T1 và ông T1 đã giao lại cho Công ty. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Hữu T (cũng là đại diện theo pháp luật của Công ty Đ) và Công ty Đ có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[7] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên kháng cáo không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 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 Công ty TNHH Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0011766 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (15), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết