

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 909/2026/DS-PT

Ngày 08/5/2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Trí Thức

Ông Trương Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 08 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2026/TLPT-DS ngày 21/01/2026 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân **Khu vực 13**, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1689/2026/QĐ-PT ngày 19/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4923/2026/QĐ-PT ngày 08/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5705/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp** H, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim L: Ông Trần Duy Nhật A, sinh năm 2001 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: **Xóm** S, xã H, tỉnh Nghệ An.

Và bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn M, xã S, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên hệ: Số 84-86 Nguyễn Trường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy ủy quyền lập ngày 04/4/2025 tại Văn phòng công chứng Phạm Phi H, số 08 P, khu phố S, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Kim L: Ông Nguyễn Hồng L – Luật sư Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (**Có mặt**).

Địa chỉ: Số 84-86 T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Trần Anh D, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Áp** S, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1979 (vắng mặt) và bà Võ Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tờ 11, ấp Phước Sơn, xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H và ông D: Ông Võ Sĩ T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 253 **T**, khu phố 5, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo các giấy ủy quyền lập ngày 08/4/2025 và ngày 26/3/2026 tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Tỉnh lộ 52, ấp H, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trần Anh D, ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2021, ông Nguyễn Kim L cùng ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H và ông Trần Anh D thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Kim L cùng với ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 với nội dung thỏa thuận như sau: Ông L nhận chuyển nhượng của ông S bà H diện tích 1.481m² đất tại thửa số 01 tờ bản đồ số 42 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612063 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/11/2015 cho ông Trần Thanh S với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng, ông L đã đặt cọc cho ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H số tiền 600.000.000 đồng, cam kết thời hạn chuyển nhượng là 90 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 28/12/2021 đến ngày 28/3/2022 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Kim L cùng với ông Trần Anh D ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 với nội dung thỏa thuận như sau: Ông L nhận chuyển nhượng của D diện tích 4.012m² đất tại thửa số 472 tờ bản đồ số 35 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475722 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2018 đứng tên ông Trần Anh D với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Để

đảm bảo việc nhận chuyển nhượng, ông L đã đặt cọc cho ông Trần Anh D số tiền 600.000.000 đồng, cam kết thời hạn chuyển nhượng là 90 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 28/12/2021 đến ngày 28/3/2022 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông L đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng, trong đó giao cho vợ chồng ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H số tiền 600.000.000 đồng và giao cho ông Trần Anh D số tiền 600.000.000 đồng. Đồng thời, trong hai Hợp đồng đặt cọc ông L cùng ông S, bà H và ông D thoả thuận: *“Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận nêu trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 1.200.000.000 đồng”*.

Mặc dù đã nhiều lần ông L liên hệ yêu cầu ông D và vợ chồng ông S, bà H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, nhưng cho đến nay đã quá thời hạn nhưng ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H và ông Trần Anh D vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông L. Việc ông S, bà H và ông D không thực hiện chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông L theo thoả thuận mà không có lý do chính đáng là vi phạm nghiêm trọng thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L và ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H.

- Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L và ông Trần Anh D.

- Buộc ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L toàn bộ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần Anh D hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L toàn bộ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, **người** đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim L thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô H hai Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Thanh S bà Võ Thị H và ông Trần Anh D. Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thoả thuận phạt cọc đối với hai hợp đồng nêu trên.

2. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Trần Anh D và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Sĩ Thanh trình bày:

Ngày 28/12/2021 ông L có nhận chuyển nhượng của ông D diện tích đất 4.012,0m² thuộc thửa số 472 tờ bản đồ số 35 xã Phước Long Thọ, huyện Long Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475722 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2018 đứng tên ông

Trần Anh D với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được thể hiện thông qua hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 theo đó ông L đã đặt cọc cho ông D số tiền 600.000.000 đồng, trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 28/3/2022 ông L và ông D phải ra Văn phòng công chứng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi đó ông L sẽ giao số tiền còn lại là 5.400.000.000 đồng, đồng thời trong hợp đồng cũng thể hiện quá thời hạn ngày 28/3/2022 thì ông L sẽ bị mất số tiền đặt cọc nói trên.

Trong thời gian đó, ông D có ký hợp đồng đặt cọc mua một miếng đất khác để ổn định cuộc sống và đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất tại xã Long Tân, huyện Long Đất lấy từ số tiền đặt cọc của ông L, việc ông L vi phạm không công chứng chuyển nhượng dẫn đến ông D không có tiền để tiến hành hợp đồng đặt cọc đã ký và bị mất cọc với số tiền 400.000.000 đồng. Hiện nay, đất của ông D vẫn còn chưa chuyển nhượng cho ai, vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của ông L, ông D có ý kiến tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021, đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông L.

3. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Trần Thanh S bà Võ Thị H và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Sĩ T trình bày:

Ngày 28/12/2021, ông L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà H một phần đất, cụ thể là 83m mặt tiền đường nhựa kéo dài đến hết đất nằm trong tổng diện tích 1.482,1m² đất thuộc thửa số 01 tờ bản đồ số 42 xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612063 được UBND huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 12/11/2015 đứng tên ông Trần Thanh S với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng đã được thể hiện thông qua hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 theo đó ông L đã đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà H số tiền 600.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 28/3/2022 ông L và vợ chồng ông S, bà H ra Văn phòng công chứng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi đó ông L sẽ giao số tiền còn lại là 5.400.000.000 đồng, đồng thời trong hợp đồng cũng thể hiện quá thời hạn ngày 28/3/2022 thì ông L sẽ bị mất số tiền đặt cọc nói trên. Do đất của vợ chồng ông S phải làm thủ tục tách thửa thì mới ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng được nên tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: “Sau khi đặt cọc bên A ủy quyền toàn bộ cho bên B đi làm giấy tờ, chịu trách nhiệm làm sổ cho bên A (bên A chịu trách nhiệm ký các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất)” theo thỏa thuận này ông L đã đưa ông Nguyễn Đức Tuấn đến ký giấy ủy quyền ngày 14/02/2022 với vợ chồng ông S, bà H để ông Tuấn thay mặt vợ chồng ông S, bà H làm thủ tục tách thửa.

Ngày 25/7/2023 vợ chồng ông S, bà H nhận được giấy mời của Chủ tịch UBND xã Phước Long Thọ để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất, vợ chồng ông S đã đóng số tiền phạt là 7.120.706 đồng và

tiền chuyển mục đích sử dụng là 92.650.400 đồng, vợ chồng ông S đã thông báo cho ông L biết về việc này và đề nghị ông L gặp vợ chồng ông S để thỏa thuận việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L không liên lạc và không tới gặp. Đến ngày 12/01/2025 ông L có dẫn một người (ông S và bà H không biết người này là ai) đến nhà ông S và đề nghị vợ chồng ông S bà H chuyển nhượng phần đất cho người này, nhưng vợ chồng ông S bà H không đồng ý. Ông S có hẹn với ông L ngày 10/02/2025 quay lại nhà để tiếp tục làm sổ nhưng ông L không quay trở lại mà đi khởi kiện ra Tòa án.

Hiện nay, đất của vợ chồng ông S chưa chuyển nhượng cho ai vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của ông L, ông S bà H có ý kiến tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021, đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Trường hợp ông L không đồng ý tiến hành Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 thì ông L phải mất số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 -Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim L đối với các bị đơn ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H và ông Trần Anh D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H đề ngày 28/12/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Anh D đề ngày 28/12/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Anh D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 26/8/2025, bị đơn ông Trần Thanh S bà Võ Thị H và ông Trần Anh D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-**Thành phố Hồ Chí Minh**, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L phải chịu mất số tiền cọc theo đúng cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1/ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Anh D, ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử

sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6.2/ **Người** đại diện **theo** ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Duy Nhật A đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

6.3/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Hồng Lĩnh trình bày:

Hai Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông L với ông S, bà H và giữa ông L với ông D là hợp pháp và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Ông L đã giao đủ số tiền đặt cọc cho ông S bà H và ông D, việc không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của các bị đơn, nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

7. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Trần Anh D và ông Nguyễn Kim L và Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Kim L được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, tại thời điểm đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S bà H: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 01/1.481,01m² tờ bản đồ 42 là 83m mặt tiền đường nhựa, kéo dài đến hết đất nhưng không xác định vị trí, tứ cận và diện tích cụ thể của phần đất chuyển nhượng. Hiện nay phần đất chuyển nhượng vẫn chưa được tách thửa để chuyển nhượng theo sự thỏa thuận của các bên. Như vậy, hợp đồng đặt cọc có đối tượng không rõ ràng, không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông D: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 472 tờ bản đồ 35 mà ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L là phần đất không có lối đi nên ông L buộc phải nhận chuyển nhượng phần đất phía trước có giáp đường đi là phần đất của ông S, bà H. Như vậy, hợp

đồng đặt cọc giữa ông L và ông D bị bị ràng buộc bởi hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S, bà H. Như đã phân tích, hợp đồng đặt cọc giữa ông L với ông S, bà H vô hiệu nên hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông D cũng bị vô hiệu.

- Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S bà H được ký kết trên sự tự nguyện của các bên. Do đó, nội dung hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận rõ diện tích, vị trí, phần đất chuyển nhượng không có lỗi đi là lỗi của cả hai bên. Ông L cho rằng ông D không chịu ký nhưng không có biên bản làm việc tại phòng công chứng, văn bản thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng hoặc sự xác nhận của công chứng viên. Tương tự, ông D cho rằng ông L không đến ký nhưng không có chứng cứ việc đã thông báo thời gian, địa điểm công chứng hoặc biên bản về việc ông L vắng mặt. Cả hai bên đều không chứng minh được lỗi của đối phương trong việc vi phạm thời hạn, do đó không thể áp dụng chế tài phạt cọc dựa trên yếu tố thời gian là lỗi chung của các đương sự, mức độ lỗi là như nhau nên không ai phải bồi thường thiệt hại.

Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc ông D hoàn trả cho ông L số tiền cọc 600.000.000 đồng; buộc ông S, bà H hoàn trả cho ông L số tiền cọc 600.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Anh D; không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025), giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Ông Trần Anh D, ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H là bị đơn trong vụ án, đơn kháng cáo của các bị đơn đảm bảo đúng các nội dung theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Nguyễn Kim L khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 và buộc ông Trần Anh D, ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H hoàn trả tiền cọc. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[2]. Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của các bị đơn:

[2.1]. Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Thanh S bà Võ Thị H và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021:

Căn cứ lời trình bày, các tài liệu do đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án sơ thẩm thu thập có cơ sở xác định:

Sau khi thỏa thuận, ngày 28/12/2021 ông Nguyễn Kim L và ông Trần Thanh S bà Võ Thị H thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Trần Thanh S bà Võ Thị H đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim L một phần thửa đất số 01/1.481,01m² (83m mặt tiền đường nhựa, dài hết đất) tờ bản đồ số 42, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 6.000.000.000 đồng, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612063 ngày 12/11/2015 cho ông Trần Thanh S. **Cùng ngày**, ông L đã đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho ông S bà H. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày sẽ tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại là 5.400.000.000 đồng. Các bên còn thỏa thuận về thuế, phí, lệ phí liên quan và thỏa thuận về trường hợp nếu bên nhận cọc không bán thì đền bù gấp đôi số tiền cọc, nếu bên đặt cọc không mua thì chịu mất số tiền đã đặt cọc. Mặt khác, tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc thể hiện: *“Sau khi đặt cọc bên A ủy toàn quyền cho bên B đi làm giấy tờ, chịu trách nhiệm làm sổ cho bên A (bên A chịu trách nhiệm ký các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất)”*.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên có hiệu lực thi hành làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Bị đơn ông S, bà H cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian 90 ngày là do Điều 4 của hợp đồng thể hiện ông S bà H uỷ quyền cho ông L thực hiện việc tách thửa tuy nhiên ông L không thực hiện và ông S bà H cũng không liên lạc được với ông L, do đó việc không ký hợp đồng chuyển nhượng được là hoàn toàn do lỗi của ông L.

Nguyên đơn ông L thì cho rằng đến ngày 28/3/2022 ông S bà H chưa hoàn tất các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật nên lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do ông S bà H.

Qua xem xét lời trình bày của các đương sự, căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 thì thấy, ông S bà H và ông L chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 83m đất mặt tiền đường nhựa thuộc một phần diện tích 1.481,01m² đất tại thửa số 01 tờ bản đồ số 42 xã Đất Đỏ. Tuy nhiên, các bên không xác định diện tích cụ thể, không xác định được vị trí, tứ cận của phần đất chuyển nhượng. Các bên

đều thừa nhận để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì phải tiến hành thủ tục tách thửa đất số 01.

Thực tế, đến ngày 07/02/2024 ông S mới chuyển mục đích từ đất trồng lúa nước sang đất ở tại nông thôn với diện tích là 143,2m² tại thửa đất số 01. Đến nay thửa đất số 01 vẫn chưa được tách thửa theo như thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên.

Xét nội dung: “Sau khi đặt cọc bên A ủy quyền toàn quyền cho bên B đi làm giấy tờ, bên B chịu trách nhiệm làm sổ cho bên A, bên A chịu trách nhiệm ký các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất” tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021. Bị đơn ông S bà H cho rằng nội dung này xác định việc làm thủ tục tách thửa đất số 01 đã được các bên thỏa thuận giao cho ông L thực hiện, việc chậm thực hiện là lỗi của ông L. Tuy nhiên nguyên đơn ông L thì cho rằng nội dung trên là thỏa thuận giao việc làm giấy tờ sang tên chứ không phải làm thủ tục tách thửa. Do đó, việc chậm tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông S bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 không nêu rõ trách nhiệm tách thửa là của ai nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông S bà H cho rằng trách nhiệm tách thửa là của ông L. Mặt khác, bị đơn cung cấp chứng cứ là giấy uỷ quyền lập ngày 14/02/2022 thể hiện ông S bà H uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức Tuấn và cho rằng ông Tuấn là người của ông L và uỷ quyền theo yêu cầu của ông L. Ông L không xác nhận nội dung này và ông S bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Thấy rằng thửa đất số 01 do ông S bà H đứng tên chủ sử dụng, ông S bà H thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 01 cho ông L thì nghĩa vụ tách thửa để đủ điều kiện chuyển nhượng là của ông S bà H.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, nghĩa là trong thời gian này bên chuyển nhượng ông S bà H phải hoàn tất thủ tục chuyển mục đích, tách thửa đối với phần đất cam kết chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên, thực tế đến ngày 28/3/2022 là ngày hết thời hạn đặt cọc và cho đến nay, ông S bà H vẫn chưa tách phần đất chuyển nhượng thành thửa đất riêng biệt để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L.

Như vậy, ông S bà H đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 và đây hoàn toàn là lỗi của bà H ông S làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được.

Từ những phân tích trên, có cơ sở khẳng định ông L đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021. Việc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận là do lỗi của bà H ông S, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự thì nếu bên nhận đặt cọc có lỗi làm cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng không thực hiện được thì phải hoàn trả tài sản đặt cọc cho bên đặt cọc. Do vậy, yêu cầu của ông L về việc huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông S bà H hoàn trả số tiền đã đặt cọc là có cơ sở.

[2.2]. Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Anh D và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021:

Sau khi thỏa thuận, ngày 28/12/2021 ông Nguyễn Kim L và ông Trần Anh D thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông Trần Anh D đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim L diện tích 4.012m² đất tại thửa số 472, tờ bản đồ số 35, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá là 6.000.000.000 đồng (thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 475722 ngày 09/4/2018, đã cập nhật chủ sử dụng mới cho ông Trần Anh D). **Cùng ngày**, ông L đã đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho ông D. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày sẽ tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại là 5.400.000.000 đồng. Các bên còn thỏa thuận về thuế, phí, lệ phí liên quan và thỏa thuận về trường hợp nếu bên nhận cọc không bán thì đền bù gấp đôi số tiền cọc, nếu bên đặt cọc không mua thì chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông L và ông D được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên có hiệu lực thi hành làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Theo thỏa thuận thì ngày 28/3/2022 là ngày cuối cùng thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định có đến nhà ông D đề yêu cầu thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn ông D không xác nhận việc ông L đến nhà ông D. Các bên không thỏa thuận địa điểm đi công chứng, cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh ngày 28/3/2022 đã sẵn sàng đi ký hợp đồng công chứng.

Như vậy, cả hai bên đều tự ý huỷ bỏ hợp đồng, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do cả hai bên cùng có lỗi nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường. Do vậy, ông L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và ông D hoàn trả số tiền đã đặt cọc là có cơ sở.

[2.3]. Xét kháng cáo của các bị đơn:

Các bị đơn kháng cáo cho rằng ông L hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà ông L không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, thực tế đến ngày 28/3/2022 việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông S bà H là không thể thực hiện được do phần đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được tách ra từ thửa đất số 01. Lỗi làm cho làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do của ông S bà H.

Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 và căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì do ông S bà H từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên số tiền đặt cọc phải hoàn trả cho ông L. Do vậy, yêu cầu

kháng cáo của ông S bà H về việc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L là không có cơ sở.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông D thì cả hai bên cùng tự ý huỷ bỏ hợp đồng, đến ngày 28/3/2022 cả hai đều không đi ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận. Ông D cho rằng có liên hệ với ông L để nhắc việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông D.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn hoàn trả tiền cọc là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S bà H vô hiệu từ khi ký kết do có đối tượng không thể thực hiện được, từ đó khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S, bà H vô hiệu từ khi ký kết. Đồng thời, nhận định hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông D cũng vô hiệu do hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông S bà H vô hiệu là không đúng bản chất của sự việc và không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Kim L.

Bị đơn ông Trần Anh D phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Kim L.

Ông Nguyễn Kim L được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005447 ngày 06/3/2025 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các bị đơn ông D, ông S, bà H phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H, ông Trần Anh D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân **Khu vực** 13 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 272, 273, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 328, 423, 425, 427 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim L về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Trần Thanh S bà Võ Thị H và bị đơn ông Trần Anh D.

1.1/ Huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Thanh S, bà Võ Thị H.

Buộc ông Trần Thanh S và bà Võ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

1.2/ Huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giữa ông Nguyễn Kim L với ông Trần Anh D.

Buộc ông Trần Anh D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh S bà Võ Thị H phải nộp 28.000.000 (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Anh D phải nộp 28.000.000 (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Kim L được hoàn trả 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005447 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh S bà Võ Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018396 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Trần Anh D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018395 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/5/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 13-TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 13-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 13-TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (27).

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

Nguyễn Thị Ngọc Anh



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Trí Thức

Trương Văn Tâm

Nguyễn Thị Ngọc Anh



Nơi nhận:

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 12-TP HCM;
- VKSND khu vực 12-TP HCM,
- Phòng THADS khu vực 12-TP HCM;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án (45).

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

Lý Thị Lệ Thủy

