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: 171/2026/DS-PT
Ngày: 27/01/2026
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 Phan Trí 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 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 1590/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7897/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ C, tổ dân phố T, xã Q, Thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Minh Nguyệt Yến T, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị Quỳnh N, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, ấp E, xã X, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Ông Huỳnh Thế V, sinh năm 1962; địa chỉ: số D, đường C, khu phố F, phường T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/8/2025 và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đình S trình bày:

Ông Nguyễn Đình S biết ông Huỳnh Thế V thông qua ông Võ Văn H. Thông qua sự giới thiệu của ông Võ Văn H nên bà Trần Minh N1 Yến Thu biết ông S là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/02/2022, giữa bà Trần Minh Nguyệt Yến T và ông Nguyễn Đình S có ký 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông S 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 125m^2 (thửa số 31 phân thành lô số 5 và lô số 6), tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 225.000.000 đồng/01 thửa. Đồng thời cùng ngày, ông S đặt cọc trước cho bà T số tiền 60.000.000 đồng chuyển vào tài khoản số 777755678 tại Ngân hàng Á của ông Võ Văn H; còn việc ông Võ Văn H có chuyển cho bà T số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng hay không thì ông S không nhớ rõ. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và ông S có giữ 01 bản. Tại thời điểm hai bên đặt cọc chuyển nhượng phần đất này thì ông Võ Văn H có đưa cho ông S xem 01 bản đồ vị trí dự thảo khu đất phân lô, còn có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chưa thì ông S không biết.

Lý do ông Huỳnh Thế V xác lập nội dung ngày 31/5/2022 vì bà Trần Minh N1 Yến Thu hẹn ông S đi công chứng ngày 30/5/2022, tuy nhiên ông S đến gặp ông Huỳnh Thế V, bà Trần Minh Nguyệt Yến T, ông Võ Văn H tại quán cà phê, ông Huỳnh Thế V nói rằng 02 lô đất này không thể ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày hôm nay, cần phải đợi thêm 01 tháng nữa đến ngày 30/6/2022 sẽ công chứng. Vậy, bà T yêu cầu ông S thanh toán 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng (không phải là tiền đặt cọc) để ngày 30/6/2022 sẽ đối trừ vào số tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng bà T chở ông S đến ngân hàng rút tiền, ông S thanh toán tiền 120.000.000 đồng tại quán cà phê có sự xác nhận của ông Huỳnh Thế V. Ông S khẳng định giao cho bà T số tiền 120.000.000 đồng có mặt ông H, vợ chồng bà T, ông V và vợ ông S tên Hồ Thị Quỳnh N (sinh năm 1988, cùng địa chỉ với ông S). Ngoài ra, ông S còn có nội dung ghi âm nói chuyện điện thoại với ông T1 (chồng bà T) mà ông S đã cung cấp cho Tòa án. Như vậy, tổng số tiền 180.000.000 đồng mà ông S giao cho bà T là tài sản chung của hai vợ chồng ông S và bà Hồ Thị Quỳnh N.

Lý do các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 lô đất thì ông S không biết. Tại biên bản làm việc thỏa thuận ngày 20/4/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, hai bên ông S và bà T đã thống nhất thỏa thuận bà T thanh toán cho ông S số tiền 50.000.000 đồng; ông S sẽ rút đơn khởi kiện. Nhưng đến ngày 17/12/2024, ông S tiếp tục làm đơn khởi kiện bà T để lấy lại số tiền đặt cọc còn lại 130.000.000 đồng vì cho rằng ông V là người lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất" ký ngày 24/02/2022 giữa ông S và bà T, đồng thời yêu cầu bà T thanh toán số tiền cọc đã nhận còn lại 130.000.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Bị đơn bà Trần Minh Nguyệt Yến T trình bày:

Bà Trần Minh Nguyệt Yến T và ông Huỳnh Thế V không có quan hệ gì. Bà T biết ông V thông qua người giới thiệu kinh doanh bất động sản tên Võ Văn H (số điện thoại 0927779797). Thông qua sự giới thiệu của ông Võ Văn H nên bà T biết ông Nguyễn Đình S là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/02/2022, giữa bà T và ông S có ký 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông S 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 125m^2 (thửa số 31 phân thành lô số 5 và lô số 6), tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 225.000.000 đồng/01 thửa. Đồng thời cùng ngày, ông S đặt cọc trước cho bà T số tiền 60.000.000 đồng chuyển vào tài khoản số 777755678 tại Ngân hàng Á của ông Võ Văn H. Sau đó, ông Võ Văn H chuyển khoản lại cho bà T vào tài khoản số 050055919159 tại Ngân hàng S1 – Chi nhánh huyện D số tiền 50.000.000 đồng (trừ tiền hoa hồng cho ông H 10.000.000 đồng).

Chứng cứ này do ông Võ Văn H lập trên mẫu giấy đã in sẵn nội dung, chỉ ghi thêm thông tin thửa đất, giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Chứng cứ này có 04 liên, mỗi bên ông S và bà Thu G 02 bản. Tại thời điểm hai bên đặt cọc chuyển nhượng phần đất này thì 02 lô đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Đối với 02 lô đất mà bà T chuyển nhượng cho ông S có nguồn gốc bà Thu nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Thế V, cụ thể như sau:

Ngày 21/01/2022, giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng và bà T cọc tiền 60.000.000 đồng cho ông Huỳnh Thế V.

Ngày 21/01/2022, giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng và bà T cọc tiền 60.000.000 đồng cho ông Huỳnh Thế V.

Hai bên có lập 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lăn tay ký tên xác nhận. Văn bản này do ông Võ Văn H xác lập. Như vậy, tổng số tiền chuyển nhượng 02 lô đất trên là 380.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng.

Ngoài số tiền 50.000.000 đồng nhận từ ông Võ Văn H (thời điểm nào bà T không nhớ rõ), ông S có đưa thêm cho bà T số tiền 120.000.000 đồng tại quán cà phê ở huyện D, tỉnh Tây Ninh. Mục đích là ông S mua lại 02 hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/01/2022 giữa bà T và ông V để ông S tiếp tục chuyển nhượng 02 lô đất từ ông V, chứ không chấp nhận nhận lại số tiền 240.000.000 đồng (trong đó tiền nhận cọc là 120.000.000 đồng và tiền bồi thường cọc 120.000.000 đồng). Việc này có tin nhắn xác nhận của ông S với ông Võ Văn H về việc chấp nhận lấy đất, không lấy tiền. Sau đó, bà T giao lại số tiền

120.000.000 đồng cho ông V nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc giao nhận số tiền này; đồng thời bà T đã đưa cho ông S giữ 02 bản chính hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/01/2022 giữa bà T và ông V.

Trên cơ sở đó, ngày 31/5/2022, ông S đã gặp ông Huỳnh Thế V. Ông V đồng ý trả lại cho ông S 240.000.000 đồng nhưng ông S không nhận tiền mà yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng đối với lô đất số 5 và lô đất số 6, nội dung này có sự xác nhận của ông V và sự chứng kiến của ông Võ Văn H. Lý do các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 lô đất vì ông V bị người dân tố cáo tại Công an tỉnh T. Sau đó, ông V bị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử và tuyên phạt 26 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản"; hiện nay đang chấp hành án phạt tù theo Quyết định thi hành hình phạt tù số 168/2024/QĐ-CA ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Năm 2022, ông S có làm đơn khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) về việc yêu cầu thanh toán số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng. Tại biên bản làm việc ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, hai bên ông S và bà T đã thống nhất thỏa thuận bà T thanh toán cho ông S số tiền 50.000.000 đồng; ông S sẽ rút đơn khởi kiện. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 65/2023/QĐST-DS ngày 20/4/2023.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bà Thu thanh T2 số tiền nhận cọc còn lại 130.000.000 đồng, bà T không đồng ý vì theo biên bản thỏa thuận ngày 20/4/2023, ông S đã nhận của bà T 50.000.000 đồng và cam kết không khởi kiện lại vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H trình bày:

Hiện nay, ông Võ Văn H đang làm công việc môi giới bất động sản. Ông Võ Văn H và bà Trần Minh N1 Yến Thu chỉ quen biết nhau, không có mối quan hệ gì khác. Đối với ông Huỳnh Thế V, ông H chỉ quen biết thông qua sự giới thiệu của bà L (không rõ họ tên, năm sinh), trú tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Còn đối với ông Nguyễn Đình S, ông H quen biết trên mạng; biết thông tin ông S có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H giới thiệu cho bà T phần đất này.

Ngày 24/02/2022, giữa bà T và ông S có ký 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông S 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 125m² (thửa số 31 phân thành lô số 5 và lô số 6), tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 225.000.000 đồng/thửa. Đồng thời cùng ngày, ông S đặt cọc trước cho bà T số tiền 60.000.000 đồng chuyển vào tài khoản số 777755678 tại Ngân hàng Á của ông Võ Văn H. Sau đó, ông Võ Văn H chuyển khoản lại cho bà T vào tài khoản số 050055919159 tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh huyện D số tiền 50.000.000

đồng (trừ tiền giới thiệu cho ông H 10.000.000 đồng). Chứng cứ này do ông Võ Văn H lập tại nhà của bà T trên mẫu giấy đã in sẵn nội dung, chỉ ghi thêm thông tin thửa đất, giá trị chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Chứng cứ này có 04 liên, mỗi bên ông S và bà Thu G 02 bản. Tại thời điểm hai bên đặt cọc chuyển nhượng phần đất này thì 02 lô đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Ông Võ Văn H có biết nguồn gốc 02 lô đất mà bà Thu nhận chuyển nhượng trên là của ông Huỳnh Thế V, cụ thể:

Ngày 21/01/2022, giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng và bà T cọc tiền 60.000.000 đồng cho ông V.

Ngày 21/01/2022, giá trị chuyển nhượng là 190.000.000 đồng và bà T cọc tiền 60.000.000 đồng cho ông V.

Hai bên có lập 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lăn tay ký tên xác nhận. Văn bản này do ông Võ Văn H xác lập. Như vậy, tổng số tiền chuyển nhượng 02 lô đất trên là 380.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng.

Về số tiền 120.000.000 đồng: Thời điểm nào ông H không nhớ rõ, nhưng ông S có đưa thêm cho bà T số tiền 120.000.000 đồng tại quán cà phê ở huyện D, tỉnh Tây Ninh. Mục đích là để mua lại 02 hợp đồng cọc giữa bà T và ông V để ông S tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 lô đất từ ông V. Ông S không chấp nhận nhận lại số tiền 240.000.000 đồng (bao gồm 120.000.000 đồng tiền cọc và 120.000.000 đồng tiền bồi thường cọc); việc này có tin nhắn xác nhận của ông S với ông Võ Văn H về việc chấp nhận lấy đất, không lấy tiền. Trên cơ sở đó, ngày 31/5/2022, ông V đồng ý trả lại cho ông S 240.000.000 đồng nhưng ông S không nhận tiền mà yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng đối với lô đất số 5 và lô đất số 6 như đã thể hiện tại nội dung xác nhận của ông V.

Ngay sau đó, phía ông V bị người dân tố cáo tại Công an tỉnh T. Sau đó, ông V bị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử và tuyên phạt 26 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản"; hiện nay đang chấp hành án phạt tù theo Quyết định thi hành hình phạt tù số 168/2024/QĐ-CA ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn thanh toán số tiền nhận cọc còn lại 130.000.000 đồng, ông H không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Quỳnh N trình bày:* Thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Đình S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình S đối với bà Trần Minh Nguyệt Yến T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên vô hiệu đối với 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký ngày 24/02/2022 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Trần Minh Nguyệt Yến T liên quan đến thửa số 31 (thửa số 31 phân thành Lock E lô số 5 và L E lô số 6), tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay sáp nhập xã C, tỉnh Tây Ninh).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình S đối với bà Trần Minh Nguyệt Yến T về việc đòi lại số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

3. Bà Trần Minh N1 Yến Thu được quyền sở hữu, sử dụng số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2025 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Huỳnh Thế V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho ông V và tiến hành xét xử vắng mặt ông V với lý do Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng hiện nay không biết bị án Huỳnh Thế V đang chấp hành hình phạt tù ở trại giam nào nên không có căn cứ để Tòa án làm việc, lấy lời khai của ông Huỳnh Thế V theo quy định của pháp luật.

Xét, hồ sơ vụ án thể hiện ông Huỳnh Thế V đang chấp hành hình phạt 26 năm tù về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản" và tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" theo Quyết định thi hành hình phạt tù số 168/2024/QĐ-CA ngày 02/7/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Như vậy, trong trường hợp này, để biết ông V chấp hành án tại trại giam nào thì phải hỏi Trại tạm giam Công an tỉnh T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại hỏi Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Trại giam C là không phù hợp.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt các văn bản tố tụng cũng như xét xử vắng mặt ông V là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, trong vụ án này, nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà T và yêu cầu bà T trả số tiền cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng trong việc tống đạt văn bản tố tụng và xét xử vắng mặt ông V nhưng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Ngày 24/02/2022, giữa bà T và ông S có ký 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông S 02 thửa đất, mỗi thửa diện tích 125m^2 (ngang 05m, chiều dài 25m), có thổ cư 30m^2 thuộc thửa số 31 (phân thành lock E lô số 5 và lock E lô số 6), tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay sáp nhập xã C, tỉnh Tây Ninh) với giá 225.000.000 đồng/01 thửa.

Nội dung thỏa thuận đến ngày 31/5/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên A (bà T) cam kết: *"...bao sổ cầm tay, bao tranh chấp, quy hoạch, bao ranh giới cắm mốc trước ngày công chứng, tất cả khoản phí phải nộp..."*. Bà T đã nhận từ ông S số tiền là 180.000.000 đồng; đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Do phần đất mà bà Trần Minh N1 Yến Thu chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình S có nguồn gốc từ việc ngày 21/01/2022, bà Thu nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên của ông Huỳnh Thế V với giá 380.000.000 đồng (190.000.000 đồng/lô đất) và bà T đã đặt cọc cho ông V số tiền 120.000.000 đồng (60.000.000 đồng/lô đất). Hai bên có lập 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" (giống mẫu hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 giữa bà T và ông S).

Các bên đều xác định: Hợp đồng cọc giữa ông S và bà T thực chất là việc ông S mua lại 02 "Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký ngày 21/01/2022 giữa bà T và ông V để ông S tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 lô đất từ ông V. Trên cơ sở đó, ngày 31/5/2022, ông S đã gặp ông Huỳnh Thế V và đồng ý chờ đến ngày 30/6/2022 (ngày dự kiến công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất mà ông S đã nhận chuyển nhượng từ bà T) với nội dung cam kết từ ông V: *"...nếu không hoàn thành hồ sơ công chứng thì theo hợp đồng đặt cọc phải đền số tiền 120.000.000 đồng*". Nội dung này được thể hiện tại văn bản xác nhận ngày 31/5/2022 có chữ ký của ông Huỳnh Thế V.

[4] Theo hồ sơ thể hiện, ông S đã khởi kiện bà T tranh chấp hai hợp đồng nêu trên tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và đã được Tòa án thụ lý vào ngày 17/11/2022. Quá trình giải quyết, giữa bà T và ông S đã thỏa thuận giải quyết vụ việc tại Biên bản làm việc ngày 20/4/2023 như sau:

"Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Đình S yêu cầu các nội dung sau:- Tuyên hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Trần

Minh N1 Yến Thu đối với một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Lô E, lô F).- Yêu cầu bà T phải trả lại tổng số tiền cọc là 180.000.000 đồng.

Nay bị đơn bà T xác định chỉ còn giữ của ông S là 50.000.000 đồng, bà T sẽ trả lại toàn bộ số tiền này ngay khi ký biên bản này. Ông S phải rút đơn khởi kiện bà T. Vấn đề tranh chấp số tiền còn lại là vấn đề của ông S và người bán đất ban đầu là ông Huỳnh Thế V. Bà T sau khi trả 50.000.000 đồng thì không còn bất cứ nghĩa vụ gì với ông S hoặc ông V.

Ý kiến của ông S: Ông S đồng ý nhận số tiền 50.000.000 đồng và không khởi kiện bà T nữa. Ông S xác định bà T không còn nghĩa vụ gì với ông S; tuy nhiên ông S đề nghị bà T hỗ trợ ông S trong việc đòi tiền của ông V nhưng không được bà T đồng ý.

Kết luận: Bà T trả cho ông S 50.000.000 đồng. Ông S nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và xác định các bên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì."

Thực hiện thỏa thuận trên, bà T đã giao cho ông S số tiền 50.000.000 đồng; ông S đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 65/2023/QĐST-DS ngày 20/4/2023.

Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận nêu trên, có cơ sở xác định đến ngày 20/4/2023, giữa ông S và bà T đã tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và tự thỏa thuận về hậu quả của việc chấm dứt thực hiện hợp đồng. Sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S đối với bà T về việc yêu cầu trả lại số tiền cọc còn lại 130.000.000 đồng là phù hợp.

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

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết 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 ông Nguyễn Đình S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0026460 ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (16), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết