

**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: 1502/2025/DS-PT

Ngày: 27/11/2025

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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Ông Uông Văn Tuấn

Bà Đỗ Thị Hòa.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 851/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là khu vực 10) Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6138/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20500/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 66/15/6 đường T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Sơn L – Công ty Luật hợp danh N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 91 đường T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: Số 50/5 đường số 36, Khu phố 3, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: Số 1039 đường H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đào Quang L1, sinh năm 1964.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ 12, ấp L, xã P, tỉnh T.

3.3. Ông Vũ Trần H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 43 đường B, phường N, tỉnh N

Địa chỉ liên hệ: Số 169 đường D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trần Thanh V, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 3/131 đường V, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 499 đường K, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A24/3 Quốc lộ A, ấp 1, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 13/01/2018 giữa bà H với bà Bùi Thị Mỹ L (bà L) có ký với nhau hợp đồng đặt cọc. Theo đó bà L bán cho bà H phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91 tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562 số vào sổ cấp GCN: H 00567/7013907 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Tp.HCM.

Giá chuyển nhượng phần đất như trên là 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà H đã giao cho phía bà L tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Cụ thể:

Vào ngày 13/01/2018, bà H giao cho bà L 300.000.000 đồng;

Vào ngày 18/01/2018, bà H giao cho bà L 900.000.000 đồng.

Số tiền còn lại là 450.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ra công chứng sẽ giao đủ cho bà L.

Thế nhưng cho tới ngày hôm nay bà H đã nhiều lần yêu cầu phía bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L không đồng ý.

Vì vậy, nay bà H khởi kiện:

- Yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/01/2018 với bà Nguyễn Thị H, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ

806562, số vào sổ cấp GCN: H0056777013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009753 ngày 17/8/2018 tại Văn phòng Công chứng N giữa bà Bùi Thị Mỹ Lệ và ông Đào Quang L1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐDC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp GCN: H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Đào Quang L1 vào ngày 11/9/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp GCN: H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000206/2020/CCBH ngày 16/01/2020 tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Đào Quang L1 và bà Nguyễn Thị Bạch Y với ông Vũ Trần H1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐDC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp GCN: H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Vũ Trần H1 vào ngày 01/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp GCN: H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

Nguyên đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 14189/TTĐBĐ-VPĐDD ngày 27/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định số 04TA-HBC/09/23/CTM ngày 14/9/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới.

Bị đơn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang L1 trình bày:

Vào ngày 17/8/2018 ông L1 có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Mỹ L (do bà Nguyễn Thị Bạch Y đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 00000143 được Văn phòng Công chứng Đầm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/01/2018):

- Thửa đất chuyển nhượng có diện tích 1.346,9m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐDC/2005), tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567/7013907 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

- Giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng, nhưng các bên thỏa thuận trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng để giảm số tiền thuế đóng cho Nhà nước.

Ông L1 đã thanh toán đủ số tiền cho bà L, bà L cũng đã giao đất và làm thủ tục cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông L1 vào ngày 11/9/2018. Hiện nay, ông L1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất; hiện trạng từ

khi mua đất đến nay không thay đổi. Tại thời điểm ông L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L1 không hề biết sự việc tranh chấp cũng như giao dịch mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Bùi Thị Mỹ L nên ông L1 là người ngay tình trong vụ án này. Ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trần H1 và bà Trần Thanh V cùng thống nhất trình bày:

Vào năm 2020 do có nhu cầu mua nhà nên ông H1 có lên mạng xã hội, ngày 16/01/2020 qua môi giới ông đã mua được mảnh đất đứng tên chủ sở hữu là ông Đào Quang L1, sinh năm 1964 và vợ là bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964. Ông H1 đã ra Văn phòng Công chứng B công chứng mua bán số công chứng 000206/2020/CCMB thửa đất số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005) tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 1.346,9m² mục đích sử dụng trồng cây lâu năm. Đến ngày 01/6/2020 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đã cập nhật biến động, ông đã nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ theo nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tháng 01/2022, ông có đi đổi lại sổ do sổ đã hết chỗ cập nhật tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh thì có Thông báo số 71/CNBC-ĐKCGCCN về việc có tranh chấp mảnh đất của ông. Ông thấy sự việc đó không liên quan vì đất do ông đứng tên và đã làm đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết mảnh đất trên thuộc quyền sở hữu của ông H1 bà V và yêu cầu các bên đang tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài chính và thời gian đi lại của ông. Bà H và bà L tranh chấp phần đất trên, ông không biết, việc ông mua lại của ông L1 và bà Y là hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc:

- Yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/01/2018 với bà Nguyễn Thị H, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0056777013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009753 ngày 17/08/2018 tại Văn phòng Công chứng N giữa bà Bùi Thị Mỹ L và ông Đào Quang L1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Đào Quang L1 vào ngày 11/09/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000206/2020/CCBH ngày 16/01/2020 tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Đào Quang L1 và bà Nguyễn Thị Bạch Y với ông Vũ Trần H1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Vũ Trần H1 vào ngày 01/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp bà Nguyễn Thị H chịu và đã tạm ứng đủ.

Ngày 09/6/2025, nguyên đơn Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do Tòa cấp sơ thẩm giải quyết không đúng chứng cứ, không đúng sự thật, không đúng pháp luật, chưa nhận định hết các tình tiết liên quan vụ án, chưa thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Cụ thể: Hợp đồng ngày 13/01/2018 ký giữa bà H với bà L là có thật, người viết hợp đồng và ký tên người làm chứng tại hợp đồng là ông Nguyễn Song Thương nay có lời khai là do ghi nhầm năm 2018 thành 2017. Bà L đã chuyển nhượng đất và bà H đã trả số tiền 1.200.000.000 đồng/1.650.000.000 đồng là đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên đủ điều kiện để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa bà H với ông L1 thật ra là quan hệ vay tiền cầm cố giấy chứng nhận. Việc chuyển nhượng giữa ông L1 qua ông H1 khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp tại vụ án. Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện nhưng dành cho bà H quyền kiện tiếp vụ án khác đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2018, như vậy là nếu bà H kiện vụ án khác thì cũng không khác gì về đương sự và nội dung tranh chấp như tại vụ án này. Tòa cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện nhưng lại không giải quyết gì về số tiền 1.200.000.000 đồng bà L đã nhận của bà H và các thiệt hại phát sinh. Cần phải tiến hành định giá lại đất và tài sản là cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng quy định và những người tham gia tố tụng tại vụ án đã được bảo đảm về quyền, nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Giao dịch dân sự có tranh chấp theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là việc đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng. Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp tài liệu là “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày “13/01/2017” mà không phải là 13/01/2018 như nguyên đơn trình bày.

Chứng cứ thu thập tại vụ án có cơ sở để xác định: Vào ngày 13/01/2018, bà H đã ký và cọc cho bà L số tiền 300.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L đứng tên giấy chứng nhận. Hai bên thỏa thuận sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ra công chứng hợp đồng. Trong thời gian 20 ngày chờ ra công chứng ký hợp đồng, cụ thể là vào ngày 18/01/2018 bà H có giao thêm cho bà L số tiền 900.000.000 đồng.

Xét trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày Hợp đồng cọc ghi 13/01/2017 là do ghi nhầm với thực tế giao dịch là 13/01/2018, việc giao nhận tiền cọc 300.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng cọc, sau đó bà H giao thêm số tiền 900.000.000 đồng vào ngày 18/01/2018 do chính bà L trực tiếp ghi ký nhận. Giữa bà H với bà L chỉ giao dịch với nhau duy nhất lần cọc này để chuyển nhượng phần đất như tại hợp đồng cọc, ngoài ra hai người không có xác lập giao dịch nào khác.

Ông Nguyễn Song Thương (CCCD số: 051087015505) trình bày tại “Đơn trình bày” ngày 11/11/2015: ông Nguyễn Song Thương là người môi giới và là người làm chứng (Bên C) tại hợp đồng cọc, ông được nhờ viết hộ tại hợp đồng cọc, ông xác định thời điểm ông viết hợp đồng cọc này là ngày 13/01/2018, hợp đồng in mẫu sẵn của Công ty Đông Dương, ông ghi nhầm thành 13/01/2017. Ông có chứng kiến thấy bà H giao tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà L vào ngày hai bên ký hợp đồng cọc.

Xét việc ghi số năm 2017 hay 2018 tại hợp đồng theo như nguyên đơn trình bày là do sự nhầm lẫn thì đây cũng không là căn cứ để phủ nhận hay bác bỏ được sự việc thực tế là giao dịch cọc được xác lập và đã thực hiện việc giao nhận tiền là có xảy ra giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn trình bày do ghi nhầm số năm và khẳng định hai bên chỉ có một giao dịch cọc duy nhất này. Đáng lẽ sơ thẩm phải xem xét tài liệu chứng cứ để đánh giá về giá trị chứng minh trong mối quan hệ có tranh chấp tại vụ án, nhưng sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nhận định dành cho nguyên đơn quyền kiện bằng vụ án khác khi xuất trình được bản Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2018, là không phù hợp.

Bên cạnh đó, đồng thời việc sơ thẩm nhận định nêu trên nhưng tại quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên “*Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc Yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/01/2018 với bà Nguyễn Thị H*”, đây là sự mâu thuẫn trong bản án vì một mặt sơ thẩm đã giải quyết không chấp nhận đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2018, nhưng một mặt sơ thẩm lại nhận định dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn khi có Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2018.

[3] Giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ xác lập với nhau một giao dịch cọc và có tranh chấp tại vụ án này, đây là nội dung và đối tượng có tranh chấp cần phải giải quyết theo đơn khởi kiện đã được Tòa án thụ lý. Xét việc đặt cọc xác lập giữa hai bên là để bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, trường hợp bên nhận cọc từ chối việc giao kết hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng cọc là đúng, nhưng sơ thẩm chưa giải quyết những vấn đề liên quan khi một bên vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng về số tiền đã đặt cọc, việc phạt cọc và số tiền giao nhận thêm ghi tại hợp đồng cọc là thiếu sót.

Hồ sơ thể hiện sơ thẩm có lập “Biên bản v/v giải thích hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu” (BL 205) và nguyên đơn xác định “Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng nêu trên thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”. Xét thủ tục tố tụng này áp dụng cho trường hợp có tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu, còn tại vụ án này không phải sơ thẩm giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Về tiền đặt cọc và phạt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận số tiền cọc là 300.000.000 đồng, phương thức và thời hạn thanh toán ghi “*bên B (là bên đặt cọc) thanh toán bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc*”. Sau khi ký hợp đồng, chính bà Bùi Thị Mỹ L là người ghi ký tên điểm chỉ vào trang sau của bản hợp đồng, nội dung: “*Hôm nay ngày 18/01/2018. Bên B là cô Nguyễn Thị H có đưa thêm số tiền là 900.000.000 VNĐ (chín trăm triệu đồng chẵn) còn lại ngày công chứng xong đủ*”. Chứng cứ này đã đủ cơ sở chứng minh việc hai bên đã giao nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng nên sau đó mới có việc “đưa thêm” số tiền 900.000.000 đồng.

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận “*Nếu Bên A không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo như thỏa thuận tại hợp đồng này thì sẽ bồi thường cho*

Bên B gấp năm lần số tiền mà Bên A đã nhận đặt cọc”. Xét đây là thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái luật theo quy định của khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Thực tế bị đơn không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận mà sau đó đã tiến hành chuyển nhượng đất này cho người khác. Bị đơn là người vi phạm thỏa thuận nên phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Về số tiền giao nhận thêm sau khi đặt cọc: Trong thời hạn đặt cọc là 20 ngày để đi đến ký kết hợp đồng, hai bên thực hiện việc giao nhận thêm số tiền 900.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng vì đã thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng nên đề nghị áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực hợp đồng. Xét thời điểm này hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền này cũng không có thỏa thuận tại hợp đồng cọc, do vậy không có cơ sở để xác định đây là việc đã đi vào giai đoạn thực hiện hợp đồng, trường hợp này là không đúng với nội dung quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự nên không được chấp nhận. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Về trình bày của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu định giá lại đất và xem xét đối với tài sản là cây trồng trên đất: Xét việc giải quyết tranh chấp về cọc thì không cần phải tiến hành định giá đối với tài sản. Về cây trồng trên đất, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 22/10/2020 có 01 cây mít, 01 cây ổi, 01 cây khế và chuối đại. Xét như đã nhận định, không có cơ sở chứng minh việc hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chứng cứ nào chứng minh hai bên có thực hiện việc giao nhận đất, thời điểm thực hiện giao dịch cọc thì đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nội dung tranh chấp là giao dịch cọc do vậy việc nguyên đơn đặt yêu cầu định giá và bồi thường đối với tài sản cây trồng trên đất là không có cơ sở xem xét giải quyết.

[6] Xét sơ thẩm có thiếu sót trong giải quyết vụ án nhưng phúc thẩm có thể bổ sung khắc phục mà không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Mặt khác, vụ án này thụ lý từ năm 2019, nay nếu hủy để giải quyết lại sơ thẩm thì cũng không thay đổi gì về nội dung quan hệ tranh chấp và chứng cứ đã thu thập.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 429/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với các nội dung sau:

- Yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/01/2018 với bà Nguyễn Thị H, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0056777013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009753 ngày 17/08/2018 tại Văn phòng Công chứng N giữa bà Bùi Thị Mỹ L và ông Đào Quang L1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Đào Quang L1 vào ngày 11/09/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000206/2020/CCBH ngày 16/01/2020 tại Văn phòng Công chứng B giữa ông Đào Quang L1 và bà Nguyễn Thị Bạch Y với ông Vũ Trần H1 đối với phần đất diện tích 1.346,9m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC/2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu hủy cập nhật sang tên cho ông Vũ Trần H1 vào ngày 01/6/2020 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 806562, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00567/7013907, do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/5/2006.

2. Buộc bà Bùi Thị Mỹ L hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc và phạt cọc là 1.500.000.000 đồng và số tiền nhận thêm ngoài tiền cọc 900.000.000 đồng. Tổng cộng là: 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp bà Nguyễn Thị H chịu và đã tạm ứng đủ.

4. Về án phí:

Bà Bùi Thị Mỹ L phải chịu án phí sơ thẩm là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng chẵn).

Miễn án phí sơ thẩm và miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực 10 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Giảng

