

**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: 1229/2025/DS-PT

Ngày 19-9-2025

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 9 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 796/2025/TLPT-DS ngày 13/8/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là 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 5002/2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15579/2025/QĐ-PT ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974;

2. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Phú B, sinh năm 1999; địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023).

- Bị đơn: Bà Thân Diệu H2, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số C, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố

Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường số B, khu dân cư H, khu phố B, 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 Phạm Xuân T, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ dân phố D, xã L, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: số A đường E, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường số B, khu dân cư H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Nguyễn Đình H3, sinh năm 1973; địa chỉ: đường Đ, tổ F, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Thân Diệu H2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 23/12/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng năm 2020, bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 đồng ý đặt cọc cho bà Thân Diệu H2 thửa đất số 229. Do bà H, ông H1 bận việc nên ông Nguyễn Đình H3 đã nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng (ông Nguyễn Đình H3 đã đưa số tiền này cho ông H3, bà H). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 229 cho bà H2 với giá 643.000.000 đồng. Khoảng tháng 5 năm 2020, bà H2 giao thêm số tiền cọc 250.000.000 đồng để đặt cọc mua thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB507038, số vào sổ CH00206 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/03/2010. Sau đó, các bên lập hợp đồng đặt cọc để mua bán thửa đất số 229 không đề ngày, tháng, năm. Tổng số tiền bà H, ông H3 nhận của bà H2 là 350.000.000 đồng trong đó gồm: tiền cọc 100.000.000 đồng bà H2 giao cho ông Nguyễn Đình H3 và số tiền 250.000.000 đồng bà H2 thanh toán tiếp lần hai cho bà H, ông H3. Bà H2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình H3 để đi làm thủ tục sang nhượng cho bà H2 thửa đất của ông Nguyễn Đình H3 và thửa đất số 229, nhưng đến tháng 5 năm 2021 ông Nguyễn Đình H3 vẫn chưa làm được nên bà H2 lấy lại hồ sơ bàn giao cho ông T1 làm tiếp tục các thủ tục sang tên thửa đất số 229 cho bà H2. Qua chỉ định của bà H2, thì ông H3, bà H đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông T1 làm thủ tục (hợp đồng ủy quyền được ký kết tại Văn phòng C). Khi bà H2 lấy lại giấy chứng nhận, bà H2 có cam kết chậm nhất đến cuối tháng 10 năm 2021 bà H2 sẽ

hoàn tất thủ tục để các bên tiến hành ký công chứng và thanh toán hết tiền chuyển nhượng còn lại, nhưng đến cuối tháng 10 năm 2021 thì ông T1 vẫn không làm được thủ tục và xin gia hạn thêm một tháng là cuối tháng 11/2021. Bà H, ông H3 cũng đồng ý cho bà H2 gia hạn thời gian để làm giấy chứng nhận, vì bà H2 nói phần ranh đất của thửa đất số 229 bị trùng với ranh giới đất của Nông trường Cao su T nên Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không thể phát hành bản vẽ để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến đầu tháng 12 năm 2021, bà H2 gọi điện yêu cầu ra ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà H2 thửa đất này, bà H2 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho là 293.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 sẽ làm tiếp các thủ tục tranh chấp với Nông trường Cao su T để bỏ tước hồ sơ sang tên cho bà H2 sau. Bà H, ông H3 cũng muốn chuyện buôn bán cho xong vì không ai bán đất mà để gần hai năm mà chưa được lấy tiền mua bán, hai vợ chồng bà H ông H3 cũng không thể làm được gì số tiền đã nhận của bà H2 vì sợ không có tiền trả lại nếu hợp đồng mua bán không thành nên bà H ông H3 cũng đồng ý đi công chứng ủy quyền toàn quyền cho bà H2. Đến ngày 3/12/2021, tại Văn phòng C1, dù Công chứng viên đã soạn xong hợp đồng ủy quyền toàn quyền đợi các bên vào ký tên nhưng bà H2 lại đổi ý, bắt phải ký hợp đồng chuyển nhượng và ký giấy nhận đủ số tiền 643.000.000 đồng, trong khi đó, bà H2 còn chưa thanh toán số tiền còn lại là 293.000.000 đồng. Bà H ông H3 yêu cầu bà H2 thanh toán số tiền 293.000.000 đồng thì sẽ ký tên vào giấy nhận đủ tiền và bất kỳ giấy tờ nào bà H2 yêu cầu ký tên có liên quan đến việc sang nhượng thửa đất số 229. Sau khi gọi điện thoại cho ông T1 – người làm sổ sách cho bà H2 thì bà H2 không chịu thanh toán tiền, cũng không chịu ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền. Việc ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền là bà H2 yêu cầu nhưng khi Công chứng viên gọi các bên vào ký hợp đồng ủy quyền thì chính bà H2 lại đổi ý, kéo dài sự việc, gây khó khăn cho các bên, làm mất thời gian của nguyên đơn. Sau khi sự việc xảy ra, bà H ông H3 đã yêu cầu bà H2 trả lại giấy chứng nhận, bà H ông H3 sẽ trả lại số tiền đã nhận của bà H2 là 350.000.000 đồng, bà H ông H3 sẽ hỗ trợ thêm cho bà H2 tiền thuê ông T1 làm giấy chứng nhận nhưng bà H2 không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc không đề ngày tháng năm liên quan đến thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00206 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/3/2010. Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng đã nhận lần thứ hai của bà Thân Diệu H2. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi ý kiến, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 với bà Thân Diệu H2 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 đồng ý trả cho bà Thân Diệu H2 toàn bộ số tiền đã nhận 350.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thân Diệu H2 thì nguyên đơn không đồng ý, vì những lý do sau:

+ Thời điểm đặt cọc với bị đơn thì thửa đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn có dẫn bị đơn xem đất và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn kiểm tra pháp lý. Bị đơn đồng ý mua thì nguyên đơn mới bán. Khoảng tháng 5/2020, bị đơn có đưa thêm số tiền 250.000.000 đồng và đưa cho nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bị đơn soạn sẵn. Do tin tưởng nên nguyên đơn không đọc hợp đồng này nên không biết được trong hợp đồng ghi: *“Bên (bên nhận đặt cọc) phụ trách bàn giao sang tên cho bên A và bên A thanh toán phần tiền 293 triệu (Hai trăm chín mươi ba triệu đồng) Việt Nam còn lại trong khi ký hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng”*. Trên thực tế, bên mua chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục cần thiết để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Để bị đơn làm được thủ tục thì nguyên đơn đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn giữ và làm mọi thủ tục cho hai bên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vì thế, nguyên đơn đã ký hợp đồng ủy quyền cho người do bị đơn chỉ định là ông Trần Văn T1 để ông T1 đại diện đi làm thủ tục cho bị đơn đối với thửa đất nêu trên. Sau khi ông T1 đo đạc xong thì có báo cho nguyên đơn về việc thửa đất số 229 bị chồng ranh giới với lô đất 74 của Nông trường Cao su T dẫn đến không thể phát hành bản vẽ được. Sau đó, ông T1 còn soạn cho nguyên đơn một bộ hồ sơ để gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B để yêu cầu giải quyết sự việc này. Ngày 10/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có tổ chức làm việc để thống nhất ranh giới thể hiện ranh giới đất của nguyên đơn và Nông trường đã có ranh giới rõ ràng nhưng Công ty Cổ phần C2 (Nông trường Cao su T là của Công ty Cổ phần C2) không đồng ý ký giáp ranh dẫn đến Văn phòng Đăng ký đất đai không thể ban hành bản vẽ. Đến ngày 03/12/2021, các bên có đến nhà ông Nguyễn Đình H3 làm việc, sau khi bàn bạc thống nhất hai bên sẽ đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền quản lý, sử dụng đất cho bà H2, ông N và bà H2, ông N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho nguyên đơn. Ngày hôm đó bà H, ông H3 cùng bà H2, ông N và người tên L đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng ủy quyền như thỏa thuận nhưng không biết lý do tại sao mà bà H2, ông N đọc xong hợp đồng lại thay đổi ý kiến không đồng ý ký, không đồng ý giao tiền chuyển nhượng nên hai bên đi về. Từ đó cho đến nay, hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc.

+ Nguyên đơn nhận định sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc thì ông T1 đi làm thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng mới phát hiện thửa đất bị chồng ranh, ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc, giao tiền cọc không ai biết thông tin thửa đất bị chồng ranh. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến việc không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này một phần là do lỗi của bị đơn và một phần là do lỗi khách quan, không có lỗi của nguyên đơn.

+ Đối với số tiền đặt cọc thửa đất này: Nguyên đơn xác nhận đã nhận tổng cộng từ bị đơn 350.000.000 đồng, số tiền này được giao hai lần: Lần một, do nguyên đơn bận công việc nên nhờ anh trai là ông Nguyễn Đình H3 nhận số tiền đặt cọc từ bị đơn là 100.000.000 đồng; lần thứ hai, cách lần thứ nhất khoảng hai

tháng bị đơn giao trực tiếp cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc lần hai nguyên đơn mới ký hợp đồng đặt cọc do bị đơn soạn thảo, hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng năm nên không nhớ rõ ngày tháng nhận cọc, chỉ nhớ năm ký hợp đồng đặt cọc là năm 2020.

+ Hợp đồng đặt cọc không ghi ngày tháng năm có chữ ký dấu vân tay của bà H, bà H2 và ông N, có người làm chứng Lê Thành T2 nhưng nguyên đơn không biết ông Tân sinh S ở đâu. Sau khi biết sự việc chồng ranh, nguyên đơn đã nộp hồ sơ lên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì được trả lời thửa đất chồng ranh, Công ty Cổ phần C2 không đồng ý ký giáp nên đến nay nguyên đơn vẫn chưa làm được thủ tục. Trong hợp đồng đặt cọc không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng thực tế hai bên có thỏa thuận miệng thời hạn thực hiện hợp đồng là 03 tháng. Hợp đồng đặt cọc do bị đơn soạn thảo, đưa cho bà H ký tên.

Nguyên đơn xác định, lỗi làm cho hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên nhân khách quan (thửa đất bị chồng ranh), nguyên đơn đã rất thiện chí để tìm mọi cách chuyển nhượng cho bị đơn nhưng bị đơn không hợp tác. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 21/6/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thân Diệu H2 trình bày:

Ngày 22/3/2020, bà H2 cùng chồng là ông Nguyễn Hồng N có liên hệ với ông Nguyễn Đình H3, bà Nguyễn Thị H (hai anh em ruột) để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 229, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (thửa đất đứng tên bà Nguyễn Thị H) và thửa đất số 96, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (thửa đất đứng tên ông Nguyễn Đình H3). Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00206 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương là 643.000.000 đồng. Cùng ngày 22/03/2020, ông Nguyễn Hồng N có đặt cọc cho ông Nguyễn Đình H3, bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000 đồng (mỗi thửa 100.000.000 đồng). Ông Nguyễn Đình H3, bà Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng. Khoảng tháng 5/2020, bà H2 tiếp tục đặt cọc cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Lúc này bà H có ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H2. Trong hợp đồng cọc này các bên thỏa thuận tổng số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng để thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà H cho bà H2. Các bên thỏa thuận bên nhận đặt cọc (bà H) phụ trách bàn giao sang tên cho bên mua và bên mua thanh toán phần tiền 293.000.000 đồng còn lại trong khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 03/12/2021 bà H đổi ý không tiếp tục thực hiện các thủ tục để sang tên cho bà H2, dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Việc bà H đổi ý không tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện. Bà H2 không được nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ bà H đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H2.

Nay bà H2 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Hằng số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Buộc bà Nguyễn Thị H chịu phạt hợp đồng theo Điều 2 của hợp đồng đặt cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), tổng cộng 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N trình bày:

Ông N và bà Thân Diệu H2 là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 26/10/2007 tại UBND phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/3/2020, ông N và bà H2 có liên hệ với bà Nguyễn Thị H để đặt cọc nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (thửa đất đứng tên bà Nguyễn Thị H). Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 229 là 643.000.000 đồng. Trước khi nhận đặt cọc, bà H cam kết đất không đảm bảo khoản vay cho ngân hàng, không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, chưa nhận tiền cọc hay hứa mua hứa bán với ai, không bị kê biên thi hành án. Cùng ngày 22/3/2020, vợ chồng ông N có đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng, bà H đã nhận đủ số tiền trên. Khoảng tháng 5/2020, vợ chồng ông N tiếp tục đặt cọc cho bà H số tiền 250.000.000 đồng. Lúc này, bà H có ký tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H2. Trong hợp đồng cọc này các bên thỏa thuận tổng số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của bà H cho bà H2. Các bên thỏa thuận bà H phụ trách bàn giao sang tên cho bà H2 và bà H2 thanh toán phần tiền 293.000.000 đồng còn lại trong khi ký hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 03/12/2021 bà H đổi ý không tiếp tục thực hiện các thủ tục để sang tên dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Đối với số tiền đặt cọc nêu trên là tài sản chung của ông N, bà H2. Việc bà H đổi ý không tiếp tục thực hiện các thủ tục để sang tên dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện được đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của vợ chồng ông N. Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp bà H muốn hủy hợp đồng đặt cọc thì phải chịu phạt với số tiền 700.000.000 đồng và trả lại cho bà Hằng số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, tổng cộng 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H3 trình bày:

Ông H3 là anh trai ruột của bà Nguyễn Thị H; ông là người chuyển nhượng cho bà H2 thửa đất giáp ranh với thửa đất của bà H, ông Đặng Văn H1. Do bà H2 có nhu cầu mua luôn thửa đất liền kề của bà H, ông Đặng Văn H1 nên ông giới thiệu cho bà H, ông Đặng Văn H1 để bán đất cho bà H2. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H2 đến xem đất và pháp lý của đất, bà H ông H1 đã đưa cho bà H2 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H2 đã tìm hiểu kỹ mới thông báo với nguyên đơn về việc đồng ý mua. Vì thế, ngày hai bên nhận tiền cọc ông Đặng Văn

H1, bà Nguyễn Thị H bận công việc nên đã nhờ ông nhận tiền đặt cọc từ bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Ông đã nhận, giao lại cho bà H, ông H1 ngay sau đó. Sau khi nhận thêm số tiền cọc 250.000.000 đồng, hai bên mới ký vào hợp đồng đặt cọc (không có ngày tháng năm) do bị đơn soạn thảo. Ngày tháng cụ thể do hợp đồng đặt cọc không ghi nên ông không nhớ, ông chỉ nhớ năm đặt cọc là năm 2020. Bên nhận cọc do bận công việc không có thời gian nên bên đặt cọc là ông N bà H2 là người chịu trách nhiệm làm các thủ tục để hai bên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Người đại diện cho bị đơn đi làm thủ tục cho bị đơn là ông T1. Sau khi bị đơn đi làm thủ tục liên quan đến thửa đất thì mới biết thửa đất bị chồng ranh giới nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được. Ngày 03/12/2021, hai bên có đến nhà của ông làm việc, sau khi hai bên thống nhất việc bị đơn sẽ thanh toán hết số tiền còn lại sẽ ký hợp đồng ủy quyền để thay thế hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn bàn giao giấy chứng nhận, bàn giao tài sản cho bị đơn. Sau khi thống nhất, bà L chở vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng ủy quyền như đã thỏa thuận nhưng ông H1 không biết lý do tại sao bị đơn lại không ký hợp đồng ủy quyền, cũng như không giao số tiền còn lại cho nguyên đơn. Trong hợp đồng không ghi thời hạn thực hiện nhưng thực tế hai bên có thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng là 03 tháng kể từ ngày nhận cọc. Cho đến nay hợp đồng đặt cọc vẫn không thể thực hiện được là do lỗi khách quan, bên nhận cọc không có lỗi. Vì vậy, ông H1 đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn theo đúng trình tự pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 111, 112, 144, 147, 161, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 các Điều 33, 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 131, 328, 357, 408 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 đối với bà Thân Diệu H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (không có ngày tháng năm) giữa bà Nguyễn Thị H với bà Thân Diệu H2, ông Nguyễn Hồng N bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Thân Diệu H2 và ông Nguyễn Hồng N số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thân Diệu H2 về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải trả tiền phạt cọc với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 6.550.000 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn H1 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008882 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Thân Diệu H2 phải chịu số tiền 32.300.000 đồng (ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 21.750.000 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003524 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Thân Diệu H2 còn phải chịu số tiền 10.550.000 đồng (mười triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/6/2025 bị đơn bà Thân Diệu H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N có yêu cầu giải quyết vắng mặt; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25 bị chồng lấn ranh với thửa đất liền kề dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Bị đơn yêu cầu phạt cọc nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã giấu thông tin pháp lý về ranh giới thửa đất để ký hợp đồng với bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Đình H3 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025 bị đơn bà Thân Diệu H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận cho ông Trần Văn T1 tham gia vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Thân Diệu H2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2022 là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đồng ý trả lại cho bị đơn 350.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận; bị đơn phản tố yêu cầu bà H có trách nhiệm trả lại cho bà Hằng số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), tổng cộng 1.050.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng đất diện tích 1.166m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 25 và tài sản lô cao su gắn liền với đất, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 507038, số vào sổ CH00206 do UBND huyện B cấp ngày 30/3/2010 cho bà Nguyễn Thị H.

Bà H, bà H2, ông N thống nhất có ký kết hợp đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm đối với diện tích 1.166m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị H với giá 643.000.000 đồng; số tiền bà H2, ông N đã đặt cọc cho bà H 350.000.000 đồng (lần thứ nhất bà H2 giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình H3 nhận thay bà H, lần thứ hai bà H2 giao trực tiếp cho bà H, ông Đặng Văn H1 số tiền 250.000.000 đồng). Hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định là do thửa đất số 229 bị chồng lấn ranh với Công ty Cổ phần C2 theo Công văn số 326/VPĐK-ĐDBĐ ngày 17/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B. Đồng thời, hai bên cũng không có thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, giao dịch giữa các bên là vô hiệu, Tòa án cấp sơ nhận định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 350.000.000 đồng nên buộc bà H, ông Đặng Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà H2 và ông N 350.000.000 đồng; nguyên đơn đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn không phải thực hiện nghĩa vụ gì với nguyên đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, các bên đều xác định thửa đất đến nay chưa được điều chỉnh xong về ranh giới, việc thửa đất bị chồng lấn ranh giới là sự kiện pháp lý phát sinh sau khi hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc mà cả nguyên đơn và bị đơn đều không biết trước, hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do nguyên nhân khách quan, không có lỗi của nguyên đơn và bị đơn nên yêu cầu phạt cọc của bị đơn với số tiền 700.000.000 đồng không có căn cứ chấp nhận, là có căn cứ. Tuy nhiên, từ thời điểm bà H2 có yêu cầu phản tố, chứng minh bà H, ông Đặng Văn H1 biết được việc chiếm hữu, sử dụng số tiền 350.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật nên bà H, ông Đặng Văn H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức theo quy định tại khoản 2 Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà H, ông Đặng Văn H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà H2, ông N số tiền lãi chậm trả của số tiền 350.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể như sau: $350.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 14 \text{ tháng} 28 \text{ ngày}$ (từ 21/6/2024 đến ngày xét xử phúc thẩm 19/9/2025) = 46.092.666 đồng (bốn mươi sáu triệu không trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Từ những phân tích trên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên kháng cáo nêu trên có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 131, 328, 357, 408 và 581 của Bộ luật Dân sự 2015;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thân Diệu H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 đối với bà Thân Diệu H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (không có ngày tháng năm) giữa bà Nguyễn Thị H với bà Thân Diệu H2, ông Nguyễn Hồng N bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Thân Diệu H2 và ông Nguyễn Hồng N số tiền 396.092.666 đồng (ba trăm chín mươi sáu triệu không trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thân Diệu H2 về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải trả tiền phạt cọc với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn H1 phải chịu số tiền 2.604.633 đồng (hai triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí, còn trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Văn H1 3.945.367 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008882 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Thân Diệu H2 phải chịu số tiền 32.300.000 đồng (ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 21.750.000 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003524 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Thân Diệu H2 còn phải chịu số tiền 10.550.000 đồng (mười triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Thân Diệu H2, ông Nguyễn Hồng N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002801, 0002805 ngày 10/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 18 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (10). (80).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**



Nguyễn Thị Duyên Hằng

