

Bản án số: 44/2026/DS-PT
Ngày: 09/01/2026
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 Phan Trí Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 09 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 1451/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7461/2025/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Quang V, sinh năm 1996; địa chỉ: số A đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960; địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số nhà A.2-08, khu nhà ở đô thị B, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** bị đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 có diện tích 1028,3m², tọa lạc tại khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông N đã được UBND thị xã T (thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y590780, sổ vào sổ cấp 01584/QSĐĐ/H ngày 30/11/2004. Ngày 27/8/2020, ông V ký hợp đồng đặt cọc với ông N để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng

đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 10 tỷ 500 triệu đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V đã giao 3 tỷ đồng tiền đặt cọc cho ông N, ông N ký nhận đầy đủ. Ngày 26/11/2020, ông N yêu cầu ông V đưa cho ông N thêm 3 tỷ đồng, cùng ngày giữa ông V và ông N đã ký tiếp một hợp đồng đặt cọc, theo đó ông tiếp tục đặt cọc thêm cho ông N 3 tỷ đồng. Hai bên thực hiện việc giao nhận số tiền đặt cọc đầy đủ (có Vi bằng do Văn phòng T lập).

Khi được giới thiệu mua đất, ông V cũng biết phần đất này trong gia đình ông N đang tranh chấp, nhưng vì ông N nói việc giải quyết sắp xong và thấy đất rẻ nên ông đồng ý mua. Sau khi nhận 6 tỷ đồng của ông V, ông N đã không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Ông V đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N trốn tránh. Đồng thời, ông V tìm hiểu thì được biết ông N đã bán phần đất này cho người khác nhưng ông không thể biết được bán cho ai mà chỉ nghe nói lại. Hành vi của ông N là trái pháp luật, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông nên ông yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho ông số tiền ông N đã nhận là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), hủy hai hợp đồng đặt cọc đã ký.

Cùng với đơn khởi kiện, nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ: CCCD của nguyên đơn, bị đơn (bản photo); Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2020 và 26/11/2020 (bản photo); Vi bằng số 1168 ngày 26/11/2020 của Thừa phát lại T (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y590780, số vào sổ cấp 01584/QSDĐ/H ngày 30/11/2004 tên Nguyễn Văn N (bản photo).

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Trước đây ông và ông V quen biết nhau rất thân thiết nên ông V nhận ông là cha nuôi. Do biết ông có phần đất đang tranh chấp nên ông V nói với ông để ông V lo việc tranh chấp đất đai này, nhờ luật sư và ông V kêu ông ký vào hợp đồng đặt cọc nên ông có ký vào các hợp đồng đặt cọc do ông V đưa. Ông V có kêu Thừa phát lại lập Vi bằng, nhưng thực tế chỉ là làm hợp thức hóa chứ ông hoàn toàn không nhận số tiền nào của ông V. Về tài liệu chứng cứ chứng minh, ông N không cung cấp được vì ông cho rằng do tin tưởng ông V nên ông không giữ tài liệu nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Quang V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2020 và 26/11/2020 được ký kết giữa bên A (bên đặt cọc) là ông Hồ Quang V với bên B (bên nhận cọc) là ông Nguyễn Văn N.
- Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho ông Hồ Quang V số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2025, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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 bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Hồ Quang V, bị đơn ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn N thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2020 và Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2020 do ông Hồ Quang V xuất trình là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc thì đối tượng của hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất có diện tích 1028,3 m² thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y590780, số vào sổ cấp 01584/QSĐĐ/H do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/11/2004. Theo chứng cứ tại hồ sơ, thời điểm ông V và ông N ký hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nên hợp đồng của hai bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ.

[4] Đối với số tiền đã nhận, bị đơn cho rằng bị đơn ký hợp đồng là để làm tin cho ông V để ông V lo vụ tranh chấp đất đai của gia đình ông và ông N không nhận bất kỳ số tiền nào từ ông V. Tuy nhiên, ông N lại không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc ông ký hợp đồng đặt cọc là giả tạo và ông không nhận tiền. Trong khi đó, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh có việc giao số tiền 6.000.000.000 đồng, cụ thể: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2020, trang cuối hợp đồng thể hiện: *“Xác nhận bên A đã giao và bên B đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng Việt Nam)”*, có chữ ký và dấu vân tay của ông N, ông V; tại Vi bằng của Thừa phát lại T lập ngày 26/11/2020 thể hiện: *...ông Hồ Quang V giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), ông Nguyễn Văn N tự kiểm đếm và xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000đ*; cuối Vi bằng ông N có ghi: *Tôi đã đọc và hiểu rõ giá trị pháp lý của vi bằng, ký tên, ghi rõ họ tên và lấn tay*. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn có nhận của ông V số tiền 6.000.000.000 đồng tiền cọc.

[5] Như trên đã phân tích, do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết tại thời điểm giao kết hợp đồng đất đang bị tranh

chấp nhưng vẫn ký kết nên cả hai bên đều có lỗi, do đó không phát sinh thiệt hại để bồi thường. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại cho ông V số tiền cọc đã nhận 6.000.000.000 đồng là có căn cứ.

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

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, 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 bị đơn ông Nguyễn Văn N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

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

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

Đinh Thị Mộng Tuyết