

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: 1233/2026/DS-PT

Ngày: 23-6-2026

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Phan Trí Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy - 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 Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 832/2026/TLPT-DS ngày 29/4/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 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 3478/2026/QĐ-PT ngày 29/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8744/2026/QĐ-PT ngày 11/6/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Mai N**, sinh năm 1970; CCCD số: 038170000124 cấp ngày 29/7/2025; địa chỉ: **3 đường B, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Thôn G, xã V, Thành phố H** và bà **Nguyễn Thị Thùy D**, sinh năm 2002; địa chỉ: **Thôn X, xã L, tỉnh Quảng Trị**; địa chỉ liên hệ: **số A, đường N, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh** – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/10/2025).

- *Bị đơn:* Ông **Phan Đ**, sinh năm 1979; CCCD số 042079008649 cấp ngày 12/8/2021 và bà **Nguyễn Thị Thu P**, sinh năm 1990; CCCD số 001190044370 cấp ngày 12/8/2021; cùng địa chỉ: **1 khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Lê Thị Mai N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo các đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Khoảng tháng 8/2025, bà N có nhu cầu mua nhà, đất tại phường T và được bà Nguyễn Thị Hoa S (người môi giới) giới thiệu thửa đất số 2486, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Thu P đang tìm người mua. Bà N được cung cấp giấy tờ pháp lý của thửa đất nêu trên.

Ngày 28/9/2025, sau khi được bà Hoa S quay video căn nhà cho bà N xem thì bà N đã đặt cọc cho ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Thu P số tiền 50.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc là để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên với giá 2.920.000.000 đồng.

Do bà N phải về quê gấp nên chỉ thực hiện chuyển khoản tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà P mà không trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc.

Hai bên thoả thuận các nội dung: Chậm nhất ngày 28/10/2025, hai bên cùng ra văn phòng công chứng để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, bà N sẽ thanh toán số tiền 2.770.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi bà N nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N.

Tiền đặt cọc 50.000.000 đồng đã được bà N chuyển khoản cho bà P vào số tài khoản 105873348746 tại Ngân hàng V, chủ tài khoản Nguyễn Thị Thu P. Đồng thời, bà Hoa S cũng lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 28/9/2025 có chữ ký của vợ chồng ông Đ, bà P cùng chữ ký của hai người làm chứng là ông K và bà S.

Sau khi các bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2025, do căn nhà đã cũ, thấm dột dẫn đến phần trần nhà bị loang lổ, ẩm mốc mất thẩm mỹ, khi mua về phải sửa chữa chống thấm nên bà N có đề xuất ông Đ, bà P giảm cho bà N 10.000.000 đồng để bà N xử lý chống thấm nhưng bà P, ông Đ không đồng ý. Do đó, vào 14 giờ 32 phút, ngày 19/10/2025, tại group tin nhắn Zalo "Nhóm nhà Đ thửa đất 2486 T", bà P đã nhắn tin cho bà N về việc chỉ bán nhà, đất theo hiện trạng. Thừa nhận nhà đất có phần bếp bị loe ra, xây lán trên đất người khác và phần ống nước thải được đặt trên đất trống của hàng xóm. Ngoài ra, bà P cũng thông báo, đất mới ra sổ nên không đồng ý với yêu cầu mời cán bộ địa chính xuống đo đạc của bà N.

Khi biết được thông tin này, bà N đã yêu cầu ông Đ và bà P, phải xử lý các công trình này để trả lại hiện trạng nhà, đất đúng ranh, mốc để chuyển nhượng cho bà N, nếu không, ông Đ, bà P phải trả lại bà N số tiền cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Đồng thời, bà N xác định, khi bán nhà, đất, bà P và ông Đ phải đảm bảo nhà, đất không được lấn chiếm, xây dựng trái phép trên đất của người khác để tránh việc bà N bị phát sinh tranh chấp, ôm rủi ro về sau.

Đối với việc bà N yêu cầu ông Đ, bà P thuê đo đạc vì bà N đã dùng thước đo để đo tứ cận nhà, đất thì thấy nhà, đất bị thiếu 10,1m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất lại có 10,1m² đất HNK (trong đó có 2,2m² đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường bộ) trong khi căn nhà được xây kín đất với diện tích 81,1m² nên bà N lo sợ thửa đất có một phần căn nhà xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất; đất lấn chiếm sang đất người khác hoặc đất bị giảm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, khi mua đất, người mua có quyền được biết về tình trạng pháp lý, ranh giới mốc đất có khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không. Đây là căn cứ xác định nhà, đất có khả năng bị xử lý vi phạm hành chính do xây dựng trái mục đích sử dụng đất hay không, có xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của người khác hay không. Do đó, kết quả đo đạc sẽ là cơ sở quan trọng để xác định liệu hai bên có tiếp tục giao dịch mua bán hay không. Việc bà P viện lý do đất mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần đo đạc lại và bà N phải chịu chi phí đo đạc là không phù hợp vì việc cung cấp thông tin thửa đất, đo đạc để đảm bảo thửa đất đủ điều kiện giao dịch là trách nhiệm của ông Đ, bà P. Tuy nhiên, bà P, ông Đ không đồng ý và yêu cầu bà N đến ngày 28/10/2025 phải ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không muốn bị mất cọc. Do đó, giữa bà N với ông Đ và P đã phát sinh tranh chấp với nhau.

Ngày 28/10/2025, bà N đến văn phòng công chứng theo lịch hẹn nhưng ông Đ và bà P vẫn không đảm bảo nhà, đất đáp ứng điều kiện để chuyển nhượng nên bà N và ông Đ, bà P không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà N nhận thấy, tại thời điểm bà N chuyển tiền đặt cọc mua đất, bà P và ông Đ cố tình che giấu thông tin có phần công trình xây dựng trên đất của người khác và nhà, đất có ranh mốc không rõ ràng. Bà N đã yêu cầu bà P, ông Đ đo đạc, lập biên bản xác nhận ranh mốc đất nhưng ông Đ, bà P không thực hiện và một phần căn nhà xây dựng trên đất nông nghiệp. Như vậy, ông Đ, bà P đã cố ý lừa dối, không cung cấp thông tin chính xác về nhà, đất mua bán nên khiến bà N nhầm lẫn mà chuyển tiền đặt cọc cho bà P, ông Đ.

Nhận thấy, hành vi trên của ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị Thu P là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N. Do vậy, bà N đã khởi kiện ông Đ, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/9/2025 được thực hiện giữa bà N với ông Phan Đ, bà Nguyễn Thị Thu P.

Buộc ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Thu P phải trả cho bà Lê Thị Mai N số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn thống nhất trình bày: Do bà P và ông Đ có nhu cầu cần bán thửa đất số 2486, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để giải quyết công việc gia đình do ông Đ đứng tên nhưng đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà

P, ông Đ. Bà P và ông Đ có nhờ ông Lê Quang K tìm người mua. Sau đó ông K chỉ cho bà Nguyễn Thị Hoa S dẫn bà Lê Thị Mai N đến xem nhà đất trên và bà P, ông Đ có mở cửa cho bà N vào xem rồi bà N hỏi nhà ở lâu chưa và bà P, ông Đ cũng đã trả lời trực tiếp với bà N là nhà cũng đã mua ở sáu năm rồi nên nay cũng đã xuống cấp có sao bán vậy, bán nhà theo hiện trạng nên có bảo bà N cứ xem kỹ đi. Bà P và ông Đ đã cung cấp giấy tờ pháp lý của thửa đất cho bà N biết.

Bà N xem trong, xem ngoài căn nhà rất kỹ và bà N có hỏi phần vách tôn lán ra ngoài đất hã và vợ chồng ông Đ, bà P cho biết khi mới về ở, phần đất phía sau là đất nông nghiệp nên làm thêm nhà bếp tiền chế vách tôn mái tôn cho rộng nên có dựng vách tôn bên hông nằm ngoài ranh đất để sau này xây dựng tường gạch bên trong đúng với ranh giới đất và có ống nước đặt ngoài mái tôn. Sau đó, bà N có nói mua về sẽ đập đi sửa lại hết. Sau đó, bà N dẫn người nhà đến xem lại nhà và trực tiếp đã thấy rõ hiện trạng căn nhà của bà P, ông Đ.

Đến ngày 28/9/2025, ông Lê Quang K và bà Nguyễn Thị Hoa S đến gặp ông Đ, bà P truyền đạt lại giá từ bà N thông qua bà Hoa S chuyển lời chê nhà cũ nát, xuống cấp rồi nên mua với giá 2.920.000.000 đồng thôi nhưng do vợ chồng bị đơn kẹt tiền nên đã đồng ý bán. Sau khi hai thống nhất giá chuyển nhượng, bà Hoa S thông báo cho bà N là người mua thì bà N có nhờ bà Hoa S làm hợp đồng cọc vì bà N đang ở ngoài sân bay để bay về Thanh Hóa. Bà Hoa S có gửi cho bà N nội dung của hợp đồng đặt cọc và bà N thống nhất. Sau đó vợ chồng bị đơn có ký giấy cọc đề ngày 28/9/2025 cùng với chữ ký của ông K, bà Hoa S. Theo thỏa thuận đến ngày 28/10/2025 là hạn cuối hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 2.920.000.000 đồng. Bà N đặt cọc trước là 50.000.000 đồng chuyển khoản cho bà P có xác nhận bằng tin nhắn; đến ngày 28/10/2025, các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại (bà N giữ lại 100.000.000 đồng và sẽ trả số tiền này khi bà N nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 28/9/2025 bà N chuyển khoản cho bà P số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Đến ngày 19/10/2025, bà N liên hệ với bị đơn đề yêu cầu bớt số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng để bà N sửa nhà (chống thấm) thông qua tin nhắn Zalo – thì bị đơn không đồng ý. Sau đó, bà N liên hệ với ông K và bà Hoa S thì bà Hoa S, ông K trích từ tiền thưởng để giảm tiền chuyển nhượng cho bà N thêm 10.000.000 đồng (bị đơn biết việc này là do ông K và bà Hoa S nói cho biết).

Sau đó bà N lại yêu cầu ông Đ, bà P trước ngày các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng phải mời cán bộ địa chính phường xuống đo đạc lại thửa đất nhưng do bị đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được khoảng 03 tháng nên không cần phải đo lại. Trường hợp, bà N muốn đo đạc thì bị đơn sẽ thuê người đo đạc lại nhưng chi phí bà N phải trả nhưng bà N không đồng ý.

Bà N có nhắn tin trên group Zalo – trong giao dịch mua bán thửa đất của vợ chồng bà P, ông Đ gồm: Ông Đ, bà P, bà N, ông K và bà Hoa S nếu ông Đ, bà

P không đáp ứng yêu cầu đo đạc của bà N thì sẽ không tiếp tục việc chuyển nhượng và yêu cầu ông Đ, bà P phải trả lại tiền cọc đã nhận.

Đến ngày 28/10/2025, các bên ra Phòng Công chứng để ký nhận chuyển nhượng bà N yêu cầu ông Đ, bà P phải có giấy đo đạc và sửa mái tôn, ống nước. Tuy nhiên, ông Đ và bà P có hỏi văn phòng công chứng thì được cho biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng cho bà N không bắt buộc phải tiến hành đo đạc. Bị đơn có nhắc lại trước khi bà N đã đồng ý mua bán nhà theo hiện trạng và trong hợp đồng đặt cọc không có một điều khoản nào liên quan đến việc sửa nhà, đo đạc. Đồng thời, tại phòng C1 đã xác nhận lại nội dung nếu bà N chấp nhận ký nhận chuyển nhượng thửa đất thì bị đơn cam kết sẽ dời mái tôn và ống nước về đúng vị trí của thửa đất. Sau đó bà N không nói gì thêm và bỏ về khỏi phòng công chứng ra về nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2025.

Sau đó bị đơn có liên hệ bằng điện thoại và tin nhắn trao đổi qua lại cho bà N để trao đổi và cho gia hạn thêm thời gian để các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng và nếu bà N không mua thì mất tiền cọc nhưng bà N vẫn không ra ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với khoản tiền cọc 50.000.000 đồng đã nhận của bà N thì bị đơn đã chi thường cho người môi giới ông Lê Quang K số tiền 15.000.000 đồng.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N thì bị đơn ông Đ, bà P không đồng ý.

Theo bản ý kiến, người làm chứng ông Lê Quang K trình bày: Ông K biết ông Đ cần bán căn. Ông K có nói với bà Hoa S có ai mua thì dẫn vào. Sau đó, bà Hoa S có khách là bà N và bà N vào xem nhà ngày 26/9/2025. Bà N đã xem bên trong và bên ngoài căn nhà của ông Đ, bà P. Ông Đ bán căn nhà theo hiện trạng nhà đang ở nên có nói với bà N ngay hôm bà N xem nhà ban đầu. Hôm sau, bà N có quay lại căn nhà của ông Đ xem lại cùng với con trai của bà N. Đến ngày 28/09/2025, ông K được bà Hoa S nói là bà N trả giá căn nhà là 2.920.000.000 đồng. Hôm đặt cọc bà N về Thanh Hóa nên bà N có nhờ bà Hoa S ghi hợp đồng cọc mua nhà của ông Đ thuộc thửa đất 2486, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do ông Phan Đ1 đứng tên. Bà N đã đồng ý mua và chuyển khoản số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng vào số tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu P (là vợ của anh Phan Đ) và hẹn thời gian công chứng là 28/10/2025 tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 28/9/2025, công chứng không thành công là do hai bên không thống nhất được thỏa thuận điều khoản của bà N yêu cầu giảm số tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để được sửa chữa nhưng bên bán ông Đ, bà P không đồng ý. Ông K và bà Hoa S đã chia sẻ phần thù lao để giảm số tiền chuyển nhượng theo yêu cầu của bà N nhưng sau đó bà N lại yêu cầu ông Đ phải đo đạc lại nhưng ông Đ, bà P không đồng ý vì lý do là ông Đ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hai bên vẫn không nhất được nên mới dẫn đến sự việc tranh chấp như hiện nay. Ông Đ, bà P đã trả chi phí môi giới cho ông K với số tiền 15.000.000 đồng. Ông K đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Theo bản ý kiến, người làm chứng **Nguyễn Thị Hoa S** trình bày: Bà **S** biết căn nhà của ông **Đ**, bà **P** thông qua ông **Lê Quang K** giới thiệu. Bà **N** có nhu cầu tìm mua nhà để ở nên bà **S** giới thiệu cho bà **N**. Ông **K** và bà **S** có dẫn bà **N** đi xem nhà vào ngày 26/9/2025 và bà **N** xem trong, ngoài căn nhà. Lúc đến xem nhà xong qua thì ông **Đ** có tiếp bà **N**, trao đổi về hiện trạng căn nhà và bán theo hiện trạng. Bà **N** có nói là nhà đã cũ về sửa lại. Ngày hôm sau bà **N** có dẫn thêm con trai bà là ông **C** (hay **T**) đi xem lại vào ngày 27/9/2025.

Đến ngày 28/9/2025, bà **N** trả giá cho chủ nhà thông qua bà **S** và bà **S** thông báo cho ông **K**. Bà **Hoa S** và ông **K** truyền đạt lại giá cả khi thống nhất được giá giữa bà **N** cho gia đình ông **Đ** là 2.920.000.000 đồng. Ông **Đ** đồng ý chuyển nhượng và bà **Hoa S** truyền đạt lại cho bà **N** nhưng do bà **N** có việc ra Thanh Hóa nên mua online. Bà **N** nhờ bà **Hoa S** viết hợp đồng đặt cọc đồng ý mua căn nhà theo số thửa 2486, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại **khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** do ông **Phan Đ1** đứng tên.

Bà **N** đã đồng ý mua và đã chuyển khoản cho bà **Nguyễn Thị Thu P** với số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và hẹn lại thời gian là ngày 28/10/2025 ký công chứng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Tuy nhiên đến ngày công chứng mà không thành công do hai bên không thỏa được điều kiện khi bà **N** yêu cầu lại giảm bớt 10.000.000 đồng để sửa chữa nhưng bà **P**, ông **Đ** không đồng ý. Bà **S** và ông **K** đã chia sẻ phần thù lao để công việc thuận lợi, tuy nhiên sau đó bà **N** yêu cầu ông **Đ**, bà **P** phải đo đạc lại nhưng bà **P**, ông **Đ** không chịu vì sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp. Giữa hai bên không thống nhất được nên dẫn đến việc xảy ra tranh chấp hiện nay. Bà **Hoa S** đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 229, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 328, Điều 401 của Bộ luật Dân sự
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị Mai N** đối với bị đơn ông **Phan Đ**, bà **Nguyễn Thị Thu P** về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/9/2025 được thực hiện giữa bà **N** với ông **Phan Đ**, bà **Nguyễn Thị Thu P**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông **Phan Đ** và bà **Nguyễn Thị Thu P** phải trả cho bà **Lê Thị Mai N** số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/3/2026 nguyên đơn bà **Lê Thị Mai N** kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Trần Thị H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2025, căn nhà trên đất có một phần bấp lún sang đất của hàng xóm, bị đơn cũng thừa nhận nội dung trên, như vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhận thấy bị đơn là bên chuyển nhượng có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin về tình trạng pháp lý và hiện trạng tài sản. Tuy nhiên, sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn mới thừa nhận một phần bấp lún chế xây dựng lấn sang đất liền kề và hệ thống thoát nước đặt trên đất của người khác. Đây là những thông tin có ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định giao kết hợp đồng của bên mua nhưng không được cung cấp đầy đủ trước khi giao kết. Khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn khắc phục hiện trạng để bảo đảm tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng thì bị đơn không thực hiện, dẫn đến việc các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Do đó, có căn cứ xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết thuộc về bên nhận đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

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, đơn kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Thị Mai N** được nộp trong thời hạn luật định, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nội dung kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2025 vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, căn nhà có phần bấp và đường ống thoát nước

xây dựng lấn sang đất liền kề, bị đơn không thông báo nên nguyên đơn bị lừa dối, nhầm lẫn; đồng thời cho rằng đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày thống nhất của các đương sự tại phiên tòa thể hiện trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bà N đã được cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trực tiếp đến xem thực địa căn nhà hai lần, trong đó một lần đi cùng người môi giới và một lần đi cùng con trai. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tiếp tục xác nhận nguyên đơn đã trực tiếp xem nhà, xem giấy tờ gốc của thửa đất; nguyên đơn cũng không phủ nhận việc đã đến xem nhà mà chỉ trình bày không kiểm tra mốc giới. Việc nguyên đơn chỉ quan sát hiện trạng công trình mà không kiểm tra ranh giới đất hoặc không yêu cầu đo đạc trước khi đặt cọc là sự lựa chọn của nguyên đơn, không phải là căn cứ xác định bị đơn đã che giấu thông tin hay có hành vi lừa dối trong giao dịch.

[2.2] Đại diện nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc trong vụ án là việc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2486, tờ bản đồ số 37 cùng tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Đ và bà Nguyễn Thị Thu P. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp, không có tài liệu nào chứng minh thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng hoặc thuộc trường hợp pháp luật cấm giao dịch. Việc phân bết tiền chế và đường ống thoát nước được bố trí vượt ra ngoài ranh giới sử dụng thực tế chỉ là hiện trạng của công trình xây dựng, không làm mất đi đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không làm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng trở thành không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Mặt khác, chính nguyên đơn thừa nhận sau khi biết hiện trạng công trình xây dựng thì đã yêu cầu bị đơn sửa chữa phần xây dựng lấn sang đất liền kề rồi mới tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Điều này cho thấy tại thời điểm phát sinh tranh chấp, nguyên đơn vẫn xác định giao dịch có thể tiếp tục thực hiện nếu bị đơn đáp ứng yêu cầu của mình, chứ không phải đối tượng của hợp đồng hoàn toàn không thể thực hiện được. Do đó, việc nguyên đơn viện dẫn Điều 408 Bộ luật dân sự để yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không phù hợp.

[2.3] Đối với căn cứ cho rằng bị đơn lừa dối, che giấu thông tin, Hội đồng xét xử nhận thấy: sau khi đặt cọc (ngày 28/9/2025), giữa các bên có trao đổi với nhau bằng tin nhắn Zalo trên Nhóm nhà Đ (được nguyên đơn lập tại Vi Bằng số 928/2025/VB-TPLDA ngày 30/10/2025) thể hiện: Ngày 19/10/2025, bị đơn xác nhận việc bán nhà theo hiện trạng; phân bết tiền chế có lấn ra ngoài và sẽ di dời về đúng ranh giới khi cần thiết; đường ống thoát nước đặt nhờ trên phần đất trồng liền kề; đồng thời không đồng ý thực hiện việc đo đạc lại thửa đất vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp. Đây là nội dung trao đổi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng, không phải là chứng cứ chứng minh bị đơn đã cố ý

đưa ra thông tin sai sự thật hoặc cố ý che giấu sự thật nhằm làm cho nguyên đơn xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải đo đạc lại thửa đất, sửa chữa chống thấm, xử lý công trình xây dựng rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng các nội dung này không được các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Theo quy định của pháp luật đất đai, trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thì khi thực hiện đăng ký biến động không bắt buộc phải đo đạc lại, trừ trường hợp người sử dụng đất có yêu cầu. Vì vậy, bị đơn không có nghĩa vụ phải thực hiện việc đo đạc lại thửa đất theo yêu cầu đơn phương của nguyên đơn trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.5] Hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đều thể hiện đến ngày 28/10/2025 các bên có mặt tại Văn phòng công chứng theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ đồng ý tiếp tục giao dịch khi bị đơn thực hiện thêm các yêu cầu về đo đạc, sửa chữa, xử lý hiện trạng công trình; các yêu cầu này không được bị đơn chấp nhận nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

[2.6] Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết xuất phát từ việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện giao dịch theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, chứ không phải do bị đơn từ chối giao kết hoặc do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện.

[2.7] Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, trong trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tuyên buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc cho nguyên đơn, là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn bà **Lê Thị Mai N**.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị Mai N** phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021258 ngày 06/4/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 dân sự, người phải thi hành 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, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự .(14).

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



Nguyễn Trung Dũng