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: 1503/2025/DS-PT
Ngày: 27/11/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

Ông Uông Văn Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – 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 Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1036/2025/TLPT-DS ngày 13/10/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 743/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6487/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 21151/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm: 1967; địa chỉ: căn hộ B chung cư C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (căn hộ B chung cư C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cũ),

Người dại diện hợp pháp: ông Đỗ Ngọc T1, sinh năm 1986; địa chỉ: 1 P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh(giấy uỷ quyền ngày 12/11/2025);

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Đông A, sinh năm: 1972; địa chỉ: số A đường số F, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (số A đường số F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày **:**

Ngày 17/8/2025, ông Trần Văn T và ông Nguyễn Đông A có thỏa thuận về việc ông Nguyễn Đông A chuyển nhượng cho ông Trần Văn T 02 phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07264 ngày 30/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13104 ngày 08/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, cả hai phần đất tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 11.750.000.000 đồng, hiện do 02 phần đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A1 vì vậy các bên đã ký 02 hợp đồng đặt cọc và ông đã đặt cọc tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Hai bên hẹn 22/8/2024 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và ông sẽ hỗ trợ trả đủ số tiền ông A thiếu tại Ngân hàng TMCP A1 để lấy sổ ra và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Theo thỏa thuận trước khi ký hợp đồng thì bên bán có nghĩa vụ hỗ trợ bên mua đo đạc lại ranh giới và cắm mốc, ngày 19/8/2024 ông Trần Văn T đã thuê Công ty có chức năng đo vẽ để đo vẽ lại hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng nhưng khi đo thì thể hiện là thiếu đất bởi lẽ hàng rào ranh đất không đúng với diện tích đất thực tế và có đề nghị ông Nguyễn Đông A phải chỉ ranh và yêu cầu người giáp ranh ký để chứng ranh nhưng ông A không chịu và yêu phải thanh toán hết tiền thì mới thực hiện việc dời hàng rào và cắm ranh đất. Khi biết việc đất thiếu so với giấy chứng nhận ông đã nhiều lần nói ông Nguyễn Đông A phải dời hàng rào ra đúng với ranh đất đo đạc thực tế nhưng ông A không đồng ý. Đến ngày ký hợp đồng ông vẫn thiện chí ký hợp đồng và đã chuẩn bị đủ số tiền để thanh toán cho ông A, ông đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị S để cùng ông Nguyễn Đông A giao kết hợp đồng, sau đó ông A nói phải qua Ngân hàng TMCP A1 thì ông cũng đã đến Ngân hàng cùng ký hợp đồng nhưng ông A không đồng ý giao đúng ranh, dời hàng rào và ký giáp ranh với chủ đất kế bên nên ông không đồng ý nộp tiền vào ngân hàng và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông A nữa.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì bên bán không thực hiện việc bán nữa thì phải bồi thường tiền cọc gấp 03 lần và đồng thời trả lại tiền cọc. Do bên bán không thực hiện việc dời ranh và ký giáp ranh với chủ đất kế bên nên hợp đồng không thực hiện được, việc các bên không thể tiến hành ký công chứng là hoàn toàn do lỗi của ông Nguyễn Đông A. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh buộc bên bị đơn là ông Nguyễn Đông A phải trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần tiền cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng ông Nguyễn Đông A phải trả cho ông Trần Văn T số tiền là 800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Đông A trình bày:

Ông thừa nhận có giao kết 02 hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 17/8/2024 với ông Trần Văn T, ông đã nhận cọc mỗi hợp đồng là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng thì ông Trần Văn T biết hiện 02 phần đất ông đồng ý bán cho ông Trần Văn T đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A1, ông T đồng ý sẽ nộp tiền để giải chấp

và ký hợp đồng công chứng. Theo thỏa thuận thì ông có nghĩa vụ chỉ ranh và cắm mốc để xác định hiện trạng và diện tích đất cho bên mua. Ngày 19/8/2024, ông Trần Văn T có đưa người đến đo đạc lại để xác định lại ranh đất theo đúng giấy chứng nhận nhưng do hàng rào đất cũ đã tồn tại trước khi ông nhận chuyển nhượng trước đây nên các bên đã vẽ vạch sơn để xác định đúng ranh đất, phần đất kế bên ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim P vào ngày 26/4/2023. Ngày các bên hẹn ký hợp đồng công chứng thì ông T yêu cầu tôi phải dời hàng rào ngay và ký giáp ranh với chủ đất kế bên trước khi các bên ký hợp đồng công chứng. Do tin tưởng phần đất mình đang quản lý sử dụng nên ông đã không dời hàng rào và đề nghị ông Trần Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền thì sẽ dời hàng rào theo đúng diện tích theo giấy chứng nhận. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã đến Ngân hàng TMCP A1 để cùng ông Trần Văn T giao kết hợp đồng, tại Ngân hàng ông T yêu cầu phải dời hàng rào trước khi ký và yêu cầu ký giáp ranh với chủ đất kế bên nhưng việc ký giáp ranh và dời hàng rào không thể thực hiện được ngay nên ông đã yêu cầu ông T ký xong hợp đồng, giao tiền thì sẽ xuống đất để ký giáp ranh với chủ đất bên cạnh và dời hàng rào nhưng ông T không chịu vì vậy các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng nữa. Hiện ông xác định không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn T nữa vì giá đã tăng 10% so với giá cả mà hai bên thỏa thuận trước đây. Nay do ông Trần Văn T không chịu thực hiện việc giao kết hợp đồng mà không phải lỗi của bên bán, trường hợp tại phiên tòa các bên thỏa thuận được thì ông đồng ý trả lại 200.000.000 đồng cho ông Trần Văn T và hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 100.000.000 đồng.

Bản án sự sơ thẩm số 743/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Đông A phải trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Trần Văn T, tổng số tiền là 400.000.000 đồng ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Nguyễn Đông A phải chịu khoản 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về việc buộc ông Nguyễn Đông A phải chịu phạt hợp đồng với là số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/9/2025, nguyên đơn, bị đơn cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn, bị đơn thoả thuận:

Ông A trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ và hỗ trợ cho phía ông T thêm 150.000.000đ.

Về thời hạn trả: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày hôm nay bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền trên. Cụ thể:

Ngày 03/12/2025, ông A thanh toán trước cho ông T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ;

Hạn chót ngày 27/02/2026 ông A thanh toán cho ông T số tiền 150.000.000đ.

Về án phí hai bên thoả thuận mỗi bên chịu một phần hai nghĩa vụ nộp án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung: Tại phiên toà phúc thẩm xét sự thoả thuận của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận trên. Về án phí: ghi nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thoả thuận về việc giải quyết vụ án; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thống nhất:

Bị đơn ông Nguyễn Đông A đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn T đã đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); và

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn thêm số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng)

Phương thức thanh toán: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 27/11/2025, cụ thể:

Ngày 03/12/2025, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Hạn chót ngày 27/02/2026, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Xét sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Xét đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn thoả thuận mỗi bên nộp ½ án phí theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải nộp phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 289 và Khoản 2 Điều 308, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 743/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

Bị đơn ông Nguyễn Đông A đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn T số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Phương thức và thời hạn thanh toán:

Ngày 03/12/2025, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng);

Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 27/11/2025, hạn chót ngày 27/02/2026 bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên, thì bị đơn còn phải trả thêm cho nguyên đơn số tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong bản án theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T nộp án phí là 8.750.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0010893 ngày 10/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn lại cho ông T số tiền là 9.250.000đ (chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Đông A chịu án phí là 8.750.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn T nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019324 ngày 24/9/2024 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn đã nộp xong.

Bị đơn ông Nguyễn Đông A nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019381 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 9, Tp. HCM;
- Phòng THADS khu vực 9, Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà