

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: 1532/2025/DS-PT

Ngày 02-12-2025

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Phan Trí Dũng

- 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: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 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 1118/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 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 6654/2025/QĐ-PT ngày 07/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh C, sinh năm 1970; địa chỉ: B N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: 1, đường A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Võ Quốc A, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp A, xã N, tỉnh Vĩnh Long hoặc ông Nguyễn Đoàn Tấn L, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: 8, đường V, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ liên hệ: số B N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2025).

- Bị đơn: Ông Trần Quốc A1, sinh năm 1995; địa chỉ: Ô, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Thái Minh N, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Quốc A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Các đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/11/2024, ông Trần Quốc A1 và ông Thái Minh N đã ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng đặt cọc, ông A1 đồng ý chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất số 627, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 675, tờ bản đồ số 33 với tổng diện tích 300m² 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 CE 875842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/02/2018 và đăng ký biến động ngày 12/01/2021 cấp cho ông Trần Quốc A1 với giá 5.400.000.000 đồng; ông N đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 10/01/2025 các bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 15/12/2024, ông N đặt cọc đợt hai số tiền 3.000.000.000 đồng để ông A1 tắt toán để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền còn lại ông N thanh toán cho ông A1 khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất nêu trên đang được ông A1 thế chấp tại ngân hàng để vay vốn.

Ngày 15/12/2024, ông N đã chuẩn bị đủ số tiền 3.000.000.000 đồng để hỗ trợ ông A1 tắt toán khoản vay tại ngân hàng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì ông A1 không thông báo, làm việc với ngân hàng nên các bên không thể thực hiện việc tắt toán, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/01/2025, ông A1, ông Nguyễn Anh C và ông N cùng thống nhất cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 25/11/2024 giữa Anh và ông N đến ngày 21/01/2025.

Ngày 21/01/2025, ông C đã chuẩn bị đủ tài chính để hỗ trợ ông A1 tắt toán khoản vay ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thêm một lần nữa ông A1 không thông báo, làm việc trước với ngân hàng nên không thực hiện được.

Đến ngày 25/02/2025, ông C và ông A1 ký Giấy cam kết với nội dung: Ông C cam kết từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/3/2025 không chuẩn bị đủ tiền mua bán cho ông A1 sẽ chịu hoàn toàn mất cọc. Thực tế thì trong thời gian cam kết ông C đã chuẩn bị đủ tiền mua bán được thể hiện thông qua bảng sao kê tài khoản số 00164968 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và tài khoản số 0071001281750 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 với tổng số dư trên 02 tài khoản này vào ngày 06/3/2025 là 5.081.422.494 đồng.

Ngày 06/3/2025, ông C đã chuẩn bị đủ tiền thanh toán và sẵn sàng hỗ trợ ông A1 tất toán sổ, tuy nhiên việc tất toán vẫn không thể diễn ra như dự kiến vì lý do ông A1 đưa ra các yêu cầu vô lý và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, cụ thể như sau:

Ông A1 không đồng ý xác nhận nhận tiền cọc bổ sung khi ông C chuyển tiếp 4.200.000.000 đồng mặc dù khoản tiền này đã được các bên xác định là khoản tiền cọc bổ sung tại nội dung xác nhận ngày 17/01/2025.

Ông A1 ép ông C phải mất tiền đặt cọc cả trong trường hợp giao dịch không hoàn thành dù lý do không phải lỗi của ông C, như đất bị quy hoạch, bị ngăn chặn chuyển nhượng hay ông A1 không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng. Điều này là trái với các cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2024 và Giấy cam kết ngày 25/02/2025.

Không đồng ý xác nhận ngày các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù thời gian ấn định trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 đã qua và không còn phù hợp nhưng ông A1 cố tình hoặc cố ý nên từ chối không xác nhận lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (trong khi đó ông C đã phải đặt cọc đến 90% tiền chuyển nhượng và chỉ chờ ngày công chứng chuyển nhượng để hoàn tất giao dịch).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Anh C yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 được ký kết giữa ông Thái Minh N và ông Trần Quốc A1. Buộc ông Trần Quốc A1 trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Anh C.

Bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quốc A1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông C về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 giữa ông N và ông A1 và nội dung thỏa thuận cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 và ông C được tiếp tục sử dụng số tiền đặt cọc của ông Thái Minh N. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 thì thừa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp tại ngân hàng và ông A1 đã thông báo cho ông N biết nhưng các bên đều thống nhất ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 25/11/2024, ông N đã đặt cọc cho ông A1 số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 17/01/2025, ông N không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông N đã hủy hợp đồng đặt cọc và ông A1 đồng ý cho ông N ủy quyền cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 trong hạn thời hạn đến ngày 21/01/2025. Nếu ông C không thực hiện chuyển số tiền 4.200.000.000 đồng cho ngân hàng để hỗ trợ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hết ngày 21/01/2025 sẽ tự hủy hợp đồng.

Sau khi ông N ủy quyền cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 thì ông C có trách nhiệm phải thanh toán cho ông A1 số tiền còn lại là 4.900.000.000 đồng (khấu trừ số tiền 500.000.000

đồng ông N đã đặt cọc cho Anh), còn giữa ông N và ông C thỏa thuận như thế nào đối với số tiền ông N đặt cọc thì ông A1 không biết.

Ngày 21/01/2025, ông A1 và ông C đến ngân hàng để tắt toán khoản vay của ông A1 nhằm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A1 để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ngân hàng không tắt toán được nên hai bên hẹn đến khoảng thời gian ngày 10/02/2025 sẽ làm việc với ngân hàng để tắt toán khoản vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Sau đó, ông A1 và ông C có đến ngân hàng để liên hệ nhưng không tắt toán được khoản vay.

Ngày 25/02/2025, ông A1 và ông C tiếp tục đến ngân hàng để tắt toán khoản vay nhưng không thực hiện được nên ông A1 và ông C có lập Giấy cam kết ngày 25/02/2025. Theo thỏa thuận trong giấy cam kết ngày 25/02/2025, ông C cam kết từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/3/2025, nếu ông C không chuẩn bị đủ tiền mua bán cho ông A1 với số tiền còn lại là 4.900.000.000 đồng thì ông C sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng do ông N đã đặt cọc ngày 25/11/2024. Nếu ông C đã thanh toán số tiền 4.200.000.000 đồng cho ngân hàng mà ông A1 không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông A1 sẽ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho ông C. Đồng thời, nếu số tiền cần phải thanh toán cho ngân hàng lớn hơn số tiền 4.200.000.000 đồng thì ông A1 có nghĩa vụ thanh toán để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C.

Đến ngày 04/3/2025 ngân hàng có thông báo cho ông A1 đến ngân hàng tiến hành thủ tục tắt toán khoản vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông A1 đã thông báo cho ông C biết. Sau đó, ông C yêu cầu ông A1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông C đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành thủ tục xóa thế chấp. Đồng thời, yêu cầu ông A1 ký hợp đồng đặt cọc mới với ông C thể hiện đã đặt cọc số tiền 4.200.000.000 đồng cho ông A1, nếu không ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông A1 phải trả cho ông C số tiền đặt cọc 4.700.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 4.700.000.000 đồng nên ông A1 không đồng ý.

Nay ông A1 vẫn có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất số 627, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 675, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương cho ông C với điều kiện ông C phải thực hiện đúng nội dung cam kết theo Giấy cam kết ngày 25/02/2025. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông A1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh N trình bày:

Thông nhất trình bày của ông Nguyễn Anh C về quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và số tiền ông Thái Minh N đã đặt cọc cho ông Trần Quốc A1. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N đồng ý hỗ trợ thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 15/12/2024 để ông Trần Quốc A1 tắt toán khoản vay ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/12/2024, ông N đã chuẩn bị đủ số tiền và ông A1, ông C đến Ngân hàng V1, Thành phố Hồ

Chí Minh để thực hiện thủ tục tất toán khoản vay nhưng ngân hàng cho biết chưa làm được hồ sơ tất toán cho ông A1 được.

Vì một số lý do cá nhân của ông N nên ông N đề nghị ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông A1 và ông A1 biết rõ ông N không vi phạm nghĩa vụ thanh toán vào ngày 15/12/2024 nên ông A1 đồng ý cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 giữa ông N và ông A1; đồng thời ông C tiếp tục sử dụng số tiền 500.000.000 đồng mà ông N đã đặt cọc và tiếp tục thanh toán số tiền còn lại để thực hiện việc chuyển nhượng. Sau ngày 17/01/2025, ông N không còn liên quan đến giao dịch giữa ông A1 và ông C trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 giữa ông N và ông A1.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng ông N đã đặt cọc cho ông A1 vào ngày 25/11/2024, ông N đã uỷ quyền cho ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nếu Tòa án xét xử buộc ông A1 trả tiền đặt cọc thì ông N đồng ý để ông C trực tiếp nhận lại mà không khiếu nại hay tranh chấp. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 227, 228, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 427 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh C đối với bị đơn ông Trần Quốc A1.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 được ký kết giữa ông Thái Minh N và ông Trần Quốc A1.

- Buộc ông Trần Quốc A1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Anh C số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự:

Ông Trần Quốc A1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Anh C 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000963 ngày 18/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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 21/8/2025, bị đơn ông A1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án 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:

[1.1] Các đương sự chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc, thẩm quyền giải quyết là nơi cư trú của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Quốc A vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Đoàn Tấn L yêu cầu tiếp tục phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N 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.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2025, bị đơn ông A1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.4] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và không đưa người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024, giấy cam kết ngày 25/02/2025, do các đương sự không cung cấp được thông tin cá nhân, thông tin cư trú của những người này phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Trần Quốc A1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 627 (197,1m²), tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 675 (102,9m²), tờ bản đồ số 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CE 875842, số vào sổ CS04141 ngày 01/12/2018 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đăng D, biến động sang tên cho ông Trần Quốc A1 ngày 16/01/2021, thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ngày 27/01/2021.

Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2024, ông A1 và ông N thỏa thuận: Ông A1 chuyển nhượng cho ông N 02 thửa đất số 627, 675, tờ bản đồ số 32, 33, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích 300m² (thổ cư), giá 5.400.000.000 đồng; phương thức và điều kiện thanh toán: lần 1: ngày 25/11/2024 số tiền 500.000.000 đồng; lần 2: ngày 15/12/2024 số tiền 3.000.000.000 đồng; lần 3: trong vòng 20 ngày, kể từ ngày 15/12/2024 đến ngày 10/01/2025 hai bên sẽ ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N phải thanh toán cho ông A1 số tiền 1.900.000.000 đồng; trường hợp ông A1 không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại số tiền cọc và bồi thường gấp hai lần số tiền ông N đã đặt cọc cho ông A1; trường hợp ông N không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông A1; nếu trường hợp ông A1 làm giấy tờ, bên Phòng Tài nguyên trả về hoặc trễ hẹn thì ông A1 sẽ đền theo lãi suất ngân hàng vì trường hợp không phải ông A1 không bán hoặc bán cho người khác. Hợp đồng được ông A1, ông N ký tên.

Ngày 17/01/2025, ông N, ông A1, ông C có thỏa thuận: Ông N vẫn chưa thực hiện theo hợp đồng mua bán với ông A1, nay đồng ý hủy hợp đồng. Ông A1 đồng ý cho bên mua là ông N cho ủy quyền cho ông C tiếp tục thực hiện mua bán theo như hợp đồng trên thời hạn đến ngày 21/01/2025. Nếu như ông C không thực hiện xuống cọc hỗ trợ lấy sổ và thực hiện mua bán thì hết ngày 21/01/2025 sẽ tự hủy hợp đồng bên mua mất cọc. Thỏa thuận được ông N, ông A1 và ông C ký tên.

Ngày 21/01/2025, ông A1, ông C lập thỏa thuận: Ông C đã thu xếp đủ tài chính, vì lý do ngân hàng không tất toán nên hẹn lại khoảng thời gian ngày 10/02/2025 sẽ làm việc lại với ngân hàng để tất toán lấy sổ về đi ký công chứng mua bán.

Ngày 25/02/2025, ông A1, ông C lập giấy cam kết: Ông A1 đã nhận cọc ngày 25/11/2024 với hợp đồng nhận cọc với ông N số tiền 500.000.000 đồng; đến ngày 21/01/2025 ủy quyền cho ông C mua bán thửa đất số 627, 675; ông C cam kết từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/3/2025 không chuẩn bị đủ tiền mua bán cho ông A1 sẽ chịu hoàn toàn mất cọc; ông A1 từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/3/2025 cam kết nếu không ra được sổ (không hoàn tất hồ sơ ông A1 trả lại tiền cọc đúng theo cam kết), hoàn trả tiền mặt trong một lần; ông C sẽ hỗ trợ rút sổ cho ông A1 trong thời gian cam kết với số tiền 4.200.000.000 đồng và chuyển vào ngân hàng bên bán đang vay. Giấy cam kết được ông A1, ông C ký tên.

Các đương sự thống nhất nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024, số tiền 500.000.000 đồng ông N đã đặt cọc cho ông A1, việc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông A1, các ngày 10/01/2025, 25/02/2025 ông C và ông A1 đến ngân hàng tất toán khoản vay để nhận lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông A1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C, thỏa thuận theo giấy cam kết ngày 25/02/2025 giữa ông A1, ông C. Đây là các tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét, theo thỏa thuận ngày 17/01/2025 thì giao dịch giữa ông N và ông A1 liên quan đến hai thửa đất số 627, 675 nêu trên được chuyển giao sang cho ông C theo sự thỏa thuận của ông A1, ông N, ông C, đồng thời số tiền 500.000.000 đồng cũng được ông N chuyển giao sang cho ông C, điều này cũng được thể hiện trong giấy cam kết ngày 25/02/2025 giữa ông A1, ông C, được ông N đồng ý.

Việc ông A1, ông C không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định là do đất thế chấp ngân hàng nhưng chưa tất toán được với ngân hàng nên chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng; các bên đều biết đất thế chấp tại ngân hàng và đã nhiều lần đến ngân hàng làm thủ tục tất toán khoản vay cho ông Trần Quốc A1 để nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được. Đồng thời, nghĩa vụ liên hệ với ngân hàng để thực hiện các thủ tục tất toán khoản vay của ông A1 là trách nhiệm của ông A1 và ông C đã nhiều lần cùng với ông A1 để tất toán khoản vay mà không thực hiện được. Tại phiên toà sơ thẩm, ông A1 và ông C cùng xác định các bên đều có lỗi trong việc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên xác định ngày 06/3/2025, ông A1 và ông C đến ngân hàng để làm thủ tục tất toán lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện ký kết hợp đồng; ông C yêu cầu ông A1 ký giấy nhận cọc số tiền 4.700.000.000 đồng (500.000.000 đồng đã nhận từ ông N và 4.200.000.000 đồng nhận từ ông C), trường hợp ông A1 không ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị phạt cọc 4.700.000.000 đồng nhưng ông A1 không đồng ý ký tên vào giấy này, đồng thời ông C yêu cầu ông A1 ủy quyền cho người khác thay ông A1 làm thủ tục tất toán với ngân hàng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A1 không đồng ý nên bỏ ra về, do đó, thủ tục tất toán với ngân hàng không thực hiện được; hiện nay, ông A1 cũng chưa làm thủ tục tất toán nợ ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông A1 có lỗi không ký được hợp đồng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A1 trả lại cho ông C số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ.

[2.3] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024 giữa ông A1 và ông N; theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này, sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 500.000.000 đồng; tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2024, để giải quyết triệt để và toàn diện vụ án Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc A1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quốc A1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012866 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- TAND khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (11). (80).

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng