

**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: 1616/2025/DS-PT  
Ngày 18-12-2025  
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:* Ông Nguyễn Văn Huỳnh

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1212/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7348/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị P, sinh năm 1967; địa chỉ: Số B, đường L, Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Minh T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số B đường L, Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2025), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Thanh T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số G, Block M - Căn số D, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Ngô Anh T2, sinh năm 1988, địa chỉ: Lầu G, Số E H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh) là Luật sư thuộc Công ty TNHH K, Đoàn Luật sư Thành phố H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm:

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19/12/2021, bà Mai Thị P có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thị Thanh T1 mua một miếng đất (chiều ngang 10m, chiều dài 110m), diện tích khoảng 1.100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 78-79, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu) đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P đã chuyển từ tài khoản cá nhân của bà P qua tài khoản số 65010001051179 (Ngân hàng TMCP Đ) của cá nhân bà Đỗ Thị Thanh T1 số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), cụ thể:

- Lần 1, ngày 21/12/2021 bà Mai Thị P chuyển cho bà Đỗ Thị Thanh T1 số tiền 500.000.000 đồng;

- Lần 2, ngày 18/01/2022, bà Mai Thị P chuyển cho bà Đỗ Thị Thanh T1 số tiền 450.000.000 đồng;

- Lần 3, ngày 19/01/2022, bà Mai Thị P chuyển cho bà Đỗ Thị Thanh T1 số tiền 350.000.000 đồng.

Thời điểm bà P ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 thì miếng đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ L và bà Lê Thị S, nhưng khi đó bà T1 có nói đang hùn mua với bạn bè, bà T1 cam kết tách sổ ra tên bà P được trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Đến thời hạn trên, bà P đã rất nhiều lần liên hệ với bà T1 hỏi đã làm thủ tục tách sổ đất được chưa để ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà T1 né tránh và hứa hẹn khất lần. Sau đó, bà P có nói không tách được sổ đất thì hoàn trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc nhưng bà T1 né tránh và không có thiện chí trả lại số tiền này cho bà P.

Do tin tưởng, trước đó bà P có quen biết với bà T1 nên khi bà T1 rủ mua đất thì bà P đồng ý, bà T3 nói có đất và cam kết tách được sổ. Mặc dù thời điểm đó thửa đất số 78-79 không do bà T1 đứng tên chủ sở hữu nhưng bà P vẫn tin tưởng lời nói của bà T1 và đặt cọc số tiền trên cho bà T1. Sau đó, bà P nhận thấy bà T1 không có khả năng tách được sổ đất như cam kết và không có thiện chí trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà P. Do đó, bà T1 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P nên bà Mai Thị P làm đơn khởi kiện bà Đỗ Thị Thanh T1 ra Tòa án.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 04/3/2025 bà T1 tự ý chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của bà T1 tới tài khoản số 75554469 (Ngân hàng TMCP Á) của bà P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Nội dung chuyển khoản ghi "hoan tra tien coc".

Vì vậy, bà Mai Thị P yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, tuyên:

- Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/12/2021 giữa bà Mai Thị P và bà Đỗ Thị Thanh T1 vô hiệu.

- Buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 có trách nhiệm trả lại cho bà Mai Thị P số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 không đến Tòa án làm việc, không giao nộp bản tự khai và chứng cứ cho Tòa án. Bị đơn có nhờ Luật sư Ngô Anh T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 nhưng Luật sư Ngô Anh T2 không đến Tòa án làm việc, không sao chụp hồ sơ vụ án và giao nộp chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng không đến tham gia phiên tòa sơ thẩm.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P đối với bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

T4: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2021 giữa bà T1 và bà P vô hiệu. Buộc bà T1 trả lại bà P số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2025 bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) liên quan đến số tiền cọc phải hoàn trả.

Tại buổi làm việc ngày 25/11/2025, bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 trình bày: bà T1 đã chuyển 02 lần cho bà P vào các ngày 04/3/2025, 04/6/2025 với tổng số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), nên bà T1 chỉ đồng ý hoàn tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bà P. Đồng thời, bà T1 cung cấp cho Tòa án bản sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng Đỗ Thị Thanh T1 của Ngân hàng Đ – Chi nhánh B thể hiện lần chuyển tiền ngày 04/6/2025 đến tài khoản của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T1 vắng mặt có văn bản trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận bị đơn bà T1 đã trả lại số tiền đặt cọc tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nên yêu cầu bị đơn tiếp tục trả số tiền đặt cọc còn lại là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều xác định bị đơn bà T1 đã trả cho nguyên đơn bà P số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà T1 trả cho bà P số tiền đặt cọc còn lại là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà T1 là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn bà Mai Thị P và bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 khai thống nhất: Ngày 19/12/2021, bà P và bà T1 có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền bà P đã đặt cọc cho bà T1 là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Thời điểm bà P đặt cọc cho bà T1 để nhận chuyển nhượng đất, bà P biết rõ thửa đất không thuộc quyền sử dụng của bà T1 nhưng bà P vẫn đặt cọc. Như vậy, giao dịch đặt cọc giữa bà P và bà T1 vô hiệu ngay thời điểm xác lập do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại các điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo lời khai của bị đơn bà T1 thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc do việc chuyển nhượng đất không thực hiện được, bà T1 đã trả lại cho bà P số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào ngày 04/3/2025 và số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào ngày 04/6/2025. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà P thừa nhận đã nhận được số

tiền nêu trên và yêu cầu bà T1 tiếp tục trả lại bà P số tiền đặt cọc còn lại là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 144; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào 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”;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P đối với bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2021 giữa bà Đỗ Thị Thanh T1 và bà Mai Thị P là vô hiệu.

- Buộc bà Đỗ Thị Thanh T1 trả lại bà Mai Thị P số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Thanh T1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Mai Thị P được nhận lại số tiền 25.800.000 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0008893 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thị Thanh T1 không phải chịu. Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho bà T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0024229 ngày 08/10/2025.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 15-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Tp. Hồ Chí Minh
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Văn Huỳnh**