

Bản án số: **85/2026/DS-PT**
Ngày 15/01/2026
Về việc: “*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 Khắc Vương

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Nam.

Ông Đào Hồng Cảnh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến - Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Bạch
Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 12 năm 2025 và ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại phòng
xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ
án thụ lý số: 1175/2025/DSPT ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 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 7247/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng
12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23237/2025/QĐ-PT ngày 24
tháng 12 năm 2025 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị O. Sinh năm 1955 – Vắng mặt.

Ông Đào Duy V. Sinh năm 1955 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 47A Đội Cung, Phường 11, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Đào Thị Quỳnh H, sinh năm: 1986. (theo văn bản ủy quyền ngày
28/3/2024) - Có mặt.

- Ông Bùi Đăng K, sinh năm: 1984 (theo văn bản ủy quyền ngày
15/11/2024) - Có mặt.

Cùng địa chỉ: A1-11-03 C/c City Gate Towers 15 Võ Văn Kiệt, Phường
16, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí
Minh).

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Triều T, sinh năm: 1978 – Vắng mặt.

Địa chỉ: số 1 đường số 1 KDC Vĩnh Lộc, phường B Hưng Hoà B, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Ứng Thanh B, sinh năm: 1985- Có mặt.

Địa chỉ: A1a.4.22 khu phố 4, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản uỷ quyền 29/12/2025).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Huỳnh Nguyễn Hoàng T1, sinh năm:1996. Địa chỉ: số 16D hẻm C12, Phường 13, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh) - Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: số 205 đường số 8, phường B Hưng Hoà B, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B T, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

- Bà Huỳnh Kim P, sinh năm 1988. Địa chỉ: số 129/11 Lê Đình Cẩn, phường Tân Tạo, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Triều T.

NHẬN THẤY:

- ***Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 25/09/2023, ông Đào Duy V, bà Dương Thị O và bà Nguyễn Thị Triều T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để mua bán tài sản tại địa chỉ số 221 Lê Tân Bê, phường A, quận B T với giá 52 tỷ đồng.

Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận đặt cọc với số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn tiến hành công chứng là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (tức là ngày 25/09/2023 đến ngày 25/12/2023). Bà T đã chuyển số tiền 400.000.000 đồng tiền đặt cọc như đã thỏa thuận. (Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/09/2023 nhưng do ghi nhầm ngày nên ghi thành 25/09/2024).

Sau khi các bên tiến hành đặt cọc, bà T cho rằng 2 Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 361816, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1045 QSDĐ do UBND quận B T cấp ngày 17/12/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 215786, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11974 do UBND quận B T cấp ngày 03/08/2017 không tiến hành công chứng được nên sau khi cọc đã yêu cầu ông V bà O uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị T2, bà Huỳnh Nguyễn Hoàng T1, bà Huỳnh Kim P (là người quen của bà T) để làm thủ tục, ông V bà O không hề biết nộp sổ để làm thủ tục gì do không hiểu biết pháp luật. Lúc đó, bà T nói là đưa sổ cho bên thứ 3 và làm uỷ quyền để bên thứ 3 làm giấy tờ ở Ủy ban quận nên đã làm theo hướng dẫn của bà T chứ không biết mục đích là để làm gì (có nội dung file ghi âm đính kèm).

Sau khi bà T đặt cọc thêm 1.600.000.000 đồng (ngày 24/12/2023 chuyển 600.000.000 đồng; ngày 25/12/2023 chuyển 600.000.000 đồng; ngày 04/01/2024 chuyển 400.000.000 đồng) thì vào ngày 10/01/2024, bà T xin gia hạn thời gian đặt cọc thêm 3 tháng nữa nhưng các bên đã không đạt được thỏa

thuận vì bà T xin thời gian quá lâu (có tin nhắn và camera thể hiện việc ông Đinh Văn Hải, tên thường gọi là Hùng xác nhận hỗ trợ pháp lý, làm sổ cho bà T).

Tính đến ngày 04/01/2024, bà T đã đặt cọc tổng cộng số tiền là 2.000.000.000(hai tỷ) đồng. Sau thời gian trên, bà T không tiến hành thủ tục công chứng mua bán tài sản và kéo dài cho đến ngày hôm nay. Ngày 15/1/2024, nguyên đơn đã gửi thông báo qua đường bưu điện cho bà T để yêu cầu tiến hành thủ tục công chứng mua bán tài sản trên và thanh toán số tiền còn lại nhưng bà T vẫn không thực hiện. Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/9/2023 (ghi nhầm ngày thành 25/9/2024) giữa bà Dương Thị O, ông Đào Duy V và bà Nguyễn Thị Triều T; Buộc bà Nguyễn Thị Triều T phải chịu mất tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 25/9/2023, bà T cùng ông bà Đào Duy V, bà Dương Thị O ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất có địa chỉ số 221 đường Lê Tấn Bê, phường An Lạc, quận B T, TP. Hồ Chí Minh theo hai Giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 361816, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ: 1045QSDĐ/phường An Lạc do UBND quận B T cấp ngày 17/12/2003 có diện tích là 1508m² là đất trồng cây hàng năm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 215786, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11974 do UBND quận B T cấp ngày 03/08/2017 có diện tích đất ở là 553m² - trong đó có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 85m². Giá mua bán, chuyển nhượng hai sổ đất trên là 52.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng trên, bà T đã đặt cọc tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn công chứng sang tên là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà O và ông V cung cấp cho bà T:

+ Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 361816 đã được cập nhật lại diện tích là 1437,4 m² ngày 26/9/2023. Do phần cập nhật tại trang 4 của Giấy chứng nhận này không còn đủ khoảng trống để cập nhật tên bà T sau khi chuyển nhượng nên sổ này cần phải đổi lại sổ mới.

+ Bản photo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 215786 được cập nhật thay đổi diện tích ngày 27/9/2023. Tuy nhiên, Phần diện tích cập nhật của Giấy chứng nhận không chính xác (553m² - 85,4m² = 467,6m²) nhưng phần cập nhật lại ghi nhận là: 550,3m². Do diện tích cập nhật không đúng cần phải cập nhật lại diện tích.

Lý do không thể tiến hành công chứng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do bà O và ông V chưa hoàn thiện hồ sơ để công chứng, cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 361816, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ: 1045QSDĐ/phường An Lạc do UBND quận B T cấp ngày 17/12/2003 là sổ cũ, không có toạ độ, trên sổ hết trang cập nhật, không phù hợp công chứng mua bán đăng bộ sang tên, cần đo vẽ lại và đổi sổ mới và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 215786, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11974 do UBND quận B T cấp ngày 03/08/2017 chưa hoàn thiện việc điều chỉnh diện tích còn lại sau khi nhà nước thu hồi đất.

Nhận thấy, việc hai bên không thực hiện được thủ tục công chứng sang tên nhà đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc trên là do lỗi của ông V, bà O, bởi đến ngày ký công chứng là ngày 25/12/2023, ông V, bà O chưa thực hiện xong việc cập nhật, đổi sổ nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng như thỏa thuận được. Ông V, bà O đã vi phạm thời hạn được thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2023 nên ông V, bà O phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền tương đương số tiền nhận cọc của bà T.

Ngày 14/01/2025, bà T nộp đơn yêu cầu phản tố: yêu cầu ông V, bà O phải trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 06/10/2023, bà Dương Thị O và ông Đào Duy V có ủy quyền cho bà Thủy, bà Huỳnh Nguyễn Hoàng Trang, bà Huỳnh Kim Phụng để tiến hành nộp hồ sơ cấp đổi sổ và chuyển mục đích, bà O và ông V có đưa cho bà Thủy, bà Trang, bà Phụng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y361816 và số CI 215786. Tuy nhiên, sau đó bà T2, bà T1, bà P đã trả lại Giấy chứng nhận số CI 215786 cấp ngày 03/8/2017, sổ cấp GCN CH 11974 cho bà O và ông V.

Đối với Giấy chứng nhận còn lại, bà T2, bà T1, bà P đã làm đơn xin rút cho bà O và ông V tự đi lấy.

Nay có tranh chấp giữa bà O, ông V và bà Nguyễn Thị Triều T, bà T2 không liên quan và không có ý kiến gì vì bà chỉ được bà T giới thiệu để đi làm thủ tục cho bà O, ông V. Bà Thủy, bà Trang, bà Phụng không lấy bất cứ thù lao nào và không biết tranh chấp giữa bà O ông V và bà T vì chỉ nhận lời bà T đi nộp thủ tục giấy tờ, vì vậy yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Ngày 06/10/2023, bà Dương Thị O và ông Đào Duy V có ủy quyền cho bà T2, bà Huỳnh Nguyễn Hoàng T1, bà Huỳnh Kim P để tiến hành nộp hồ sơ chuyển mục đích và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà O và ông V có đưa cho bà Thủy, bà Trang, bà Phụng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y361816 và số CI 215786. Tuy nhiên, sau đó bà Thủy, bà Trang, bà Phụng đã trả lại đối với Giấy chứng nhận số CI 215786 cấp ngày 03/8/2017, sổ cấp GCN CH 11974 cho bà O và ông V vào ngày 16/5/2024.

Đối với Giấy chứng nhận còn lại, bà T2, bà T1, bà P đã làm đơn xin rút cho bà O và ông V chủ động lấy.

Nay có tranh chấp giữa bà O, ông V và bà Nguyễn Thị Triều T, bà Thủy không liên quan và không có ý kiến gì vì bà chỉ được bà T giới thiệu để đi làm thủ tục cho bà O, ông V. Bà T2, bà T1, bà Phụng không lấy thù lao.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Phụng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/09/2023 (ghi nhằm ngày 25/9/2024) giữa ông Đào Duy V, bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Triều T đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 112-TL2005), phường A, quận B T được UBND quận B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 215786, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH11974 ngày 03/08/2017 cho ông (bà) Đào Duy V- Dương Thị O và Thửa đất số 964, tờ bản đồ số 08-TL02/CT-UB), phường An Lạc, quận B T được UBND quận B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y-361816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1045/QSDĐ ngày 17/12/2003 cho ông (bà) Dương Thị O.

Ông Đào Duy V và bà Dương Thị O được sở hữu số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng do bà Nguyễn Thị Triều T đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Triều T về việc buộc ông Đào Duy V, bà Dương Thị O phải trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 19/8/2025 bà Nguyễn Thụy Triều T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn trả cho bà T lại tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu xử y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thụy Triều T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thụy Triều T nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thụy Triều T yêu cầu nguyên đơn trả cho bà T trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Hội đồng xét xử xét:

Ngày 25/09/2023, ông Đào Duy V, bà Dương Thị O và bà Nguyễn Thị Triều T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để mua bán tài sản tại địa chỉ số 221 Lê Tấn Bê, phường An Lạc, quận B T với giá 52 tỷ đồng. Hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng mua bán là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (tức là ngày 25/09/2023 đến ngày 25/12/2023). Bà T đã chuyển số tiền 400.000.000 đồng tiền đặt cọc như đã thỏa thuận.

Ngày 06/10/2023 bà O và ông V đã ký biên bản bàn giao 2 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Thuỷ (là người được bà T giới thiệu để thay bà T làm thủ tục pháp lý).

Ngày 24/12/2023, bà T xin nguyên đơn cọc thêm 1.600.000.000 đồng và viết giấy cam kết hẹn lại thời gian bàn bạc ngày công chứng vào ngày 02/01/2024. Tuy nhiên bà T không thực hiện và bà T cũng hẹn nhiều lần để tiến hành thủ tục công chứng nhưng bà T vẫn không thực hiện.

Bà T cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 361816, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ: 1045QSDĐ/phường An Lạc do UBND quận B T cấp ngày 17/12/2003 là sổ cũ, không có toạ độ, trên sổ hết trang cập nhật, không phù hợp công chứng mua bán đăng bộ sang tên, cần đo vẽ lại và đổi sổ mới và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 215786, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11974 do UBND quận B T cấp ngày 03/08/2017 chưa hoàn thiện việc điều chỉnh diện tích còn lại sau khi nhà nước thu hồi đất nên không tiến hành công chứng việc mua bán. Hội đồng xét xử xét, lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ theo Công văn số 5831/CNBT ngày 30/12/2024 và Công văn số 4646/CNBT ngày 18/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B T đều khẳng định cả hai Giấy chứng nhận nêu trên đều đủ điều kiện để thực hiện công chứng việc mua bán. Điều này cho thấy lời trình bày của bị đơn về việc không thể tiến hành công chứng do bà O và ông V chưa hoàn thiện hồ sơ để công chứng là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa ngày 09/7/2025, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin Hội đồng xét xử cho bà T thêm thời gian để chuẩn bị nguồn tài chính, nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 29/7/2025, đại diện

theo ủy quyền của bị đơn cho biết phía bà T vẫn chưa có đủ nguồn tài chính để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét, tại thời điểm trước khi đặt cọc công chứng, bà O và ông V đã có đầy đủ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục công chứng. Việc không tiến hành công chứng là do bà T không đủ khả năng tài chính để tiếp tục hợp đồng, bà T đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2023, có lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Những phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành. [4]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thụy Triều T phải chịu số tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thụy Triều T

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/09/2023 (ghi nhằm ngày 25/9/2024) giữa ông Đào Duy V, bà Dương Thị O với bà Nguyễn Thị Triều T đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ số 112-TL2005, phường An Lạc, quận B T được UBND quận B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 215786, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH11974 ngày 03/08/2017 cho ông (bà) Đào Duy V- Dương Thị O và Thửa đất số 964, tờ bản đồ số 08-TL02/CT-UB), phường An Lạc, quận B T được UBND quận B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y-361816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1045/QSDĐ ngày 17/12/2003 cho ông (bà) Dương Thị O.

Ông Đào Duy V và bà Dương Thị O được sở hữu số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng do bà Nguyễn Thị Triều T đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/9/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Triều T về việc buộc ông Đào Duy V, bà Dương Thị O phải trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Triều T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng,

được trừ vào số tiền 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0077017 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 -Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị Triều T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 56.300.000 (năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thụy Triều T phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Triều T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 9, TP.HCM;
- Phòng THA DS Khu vực 9, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Khắc Vương