

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: 300/2026/DS-PT

Ngày 09-02-2026

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 Nguyễn Trung 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 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1685/2025/DS-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1392/2026/QĐ-PT ngày 26/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Thế X, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, đường số A, ấp M, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982; địa chỉ: số G, C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2026).

- Bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường N, tổ B, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1994; địa chỉ: số B, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, tỉnh lộ 15, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1: Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1994; địa chỉ: số B, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2025)

2. Bà Phạm Thị Á, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, đường số A, ấp M, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Á: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982; địa chỉ: số G, C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2026).

3. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1985; địa chỉ: A, đường D, khu dân cư M, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Đặng Hoàng O, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường N, tổ B, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Thế X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 09/6/2025 (nộp Tòa án qua đường bưu chính 21/7/2025), các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Thế X (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T) trình bày:

Ngày 23/4/2025, ông X đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 39 (diện tích 5.139.6m² theo Giấy chứng nhận số AA01548264 ngày 21/4/2025) và số 165 (diện tích 4.841.7m² theo Giấy chứng nhận số AA01548263 ngày 21/4/2025), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lê Văn T1; ngày 05/6/2025, ông X đặt cọc lần hai số tiền 200.000.000 đồng; ngày 27/6/2025, ông X thanh toán trước cho ông T1 số tiền 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, giá chuyển nhượng 2.350.000.000 đồng.

Thửa đất số 39 có diện tích 5.139.6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01548264, sổ vào sổ CN3551 ngày 21/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Lê Văn T1.

Thửa đất số 165 có diện tích 4.841.7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01548263, sổ vào sổ CN3550 ngày 21/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Lê Văn T1.

Tổng số tiền ông X đã giao cho ông T1 là 550.000.000 đồng. Sau khi thanh toán lần một, hai bên thống nhất hẹn ngày 15/7/2025 ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến ngày hẹn ông T1 không đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra Văn phòng Công chứng để ký chuyển nhượng cho ông X. Ông X gọi điện thoại, nhắn tin thông báo nhiều lần yêu cầu ông T1 đưa hai giấy chứng nhận quyền sở hữu đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1 cố tình né tránh. Ông T1 cũng không hoàn trả số tiền 550.000.000 đồng và bồi thường cho ông X. Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1 trả số tiền 550.000.000 đồng (gồm tiền cọc 300.000.000 đồng, tiền thanh toán trước 250.000.000 đồng), bồi thường số tiền 550.000.000 đồng. Tổng cộng 1.100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông X và người đại diện theo ủy quyền của ông X rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông T1 trả số tiền 850.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T1 và ông X liên quan đến thửa đất số 39, 165 và ông T1 được sở hữu toàn bộ số tiền cọc 550.000.000 đồng thì ông X không đồng ý.

Bị đơn ông Lê Văn T1 (người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị Thu H) trình bày:

Ngày 23/4/2025, ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông X thửa đất số 39, 165, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 2.350.000 đồng. Ông T1 yêu cầu ông X phải đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (đặt cọc lần 1), số tiền còn lại thanh toán khi hai bên ra công chứng, thời hạn công chứng 40 ngày kể từ ngày 23/4/2025 đến hết ngày 03/6/2025. Nếu hết thời gian trên, ông X không công chứng thì mất tiền cọc.

Ngày 01/6/2025, ông X có gọi điện thoại cho ông T1 xin gia hạn thêm 10 ngày và đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng (đặt cọc lần 2) thì ông T1 đồng ý. Đến ngày 05/6/2025, ông X đến nhà ông T1 và chuyển khoản cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng với nội dung “bồi cọc đợt 2”. Thời gian gia hạn tiếp theo là ngày 15/6/2025, hai bên sẽ ra công chứng nếu đến thời hạn đó không ra công chứng thì bên đó coi như vi phạm hợp đồng.

Ngày 11/6/2025, ông X tiếp tục xin lên nhà gặp ông T1 để gia hạn thêm thời gian 07 ngày vì ông X chưa có tiền. Do ông T1 có thiện chí nên đồng ý gia hạn thêm cho ông X.

Đến ngày 24/6/2025, hết hạn 07 ngày ông X vẫn không làm thủ tục công chứng. Đến ngày 26/6/2025, ông X điện thoại nói ông T1 gửi thông tin để ông X soạn hợp đồng đi công chứng, thời gian cụ thể ông X thông báo sau. Ông T1 đồng ý và cung cấp thông tin giấy tờ của vợ chồng ông T1 để ông X soạn hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 đợi thông báo từ ông X về thời gian, địa điểm để ra công chứng nhưng đến 16 giờ 08 phút cùng ngày, không thấy thông báo từ ông X nên ông T1 gọi điện thì ông X báo không kịp thời gian. Ông X tiếp tục

xin gia hạn tiếp đến ngày 02/7/2025 là hạn cuối lần cuối cùng và sẽ cọc thêm số tiền 250.000.000 đồng (đặt cọc lần 3). Ông T1 có thiện chí chuyển nhượng nên đồng ý gia hạn cho ông X.

Đến hết ngày 02/7/2025, ông T1 nhắn tin, gọi điện hỏi ông X địa điểm công chứng thì ông X bảo đang chờ ngân hàng. Sau đó, ông X lại điện thoại xin thêm 07 ngày nữa, nếu ông X không công chứng sẽ mất cọc. Do phần đất có phần vốn góp của bà H1 nên ông T1 có nói với ông X liên hệ với bà H1 để xin thêm và ông T1 đã gia hạn nhiều lần cho ông X.

Kể từ ngày 02/7/2025 đến hết ngày 09/7/2025, ông T1 không cho ông X thêm thời gian do ông X đã xin gia hạn nhiều lần. Đến ngày 09/7/2025, ông T1 nhắn tin yêu cầu ông X gửi giấy tờ để soạn hồ sơ công chứng nhưng ông X không thực hiện.

Ngày 10/7/2025, ông X gọi điện thoại xin ông T1 cho thêm thời gian 02 ngày nữa. Ông T1 hỏi ý kiến bà H1 cho ông X gia hạn đến ngày 14/7/2025 thì bà H1 đồng ý. Đến ngày 14/7/2025, ông X vẫn không liên hệ cho ông T1 để ra ký công chứng và đến 21 giờ 00 phút ngày 14/7/2025, ông X gọi điện thoại xin ông T1 gia hạn đến chiều ngày 15/7/2025 và ông X cũng nhắn tin cho ông T1 hẹn chiều ngày 15/7/2025 ra công chứng nhưng không cho biết địa chỉ cụ thể của Văn phòng C. Đến 14 giờ 37 phút ngày 15/7/2025, bà H1 gọi điện cho ông T1 để hỏi ký tại Văn phòng Công chứng nào nhưng ông X không nghe máy, không liên hệ lại với ông T1, bà H1. Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông X.

Ông T1 có yêu cầu phản tố như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn T1 và ông Đặng Thế X liên quan đến thửa đất số 39, 165 nêu trên.

Ông Lê Văn T1 được sở hữu toàn bộ số tiền cọc 550.000.000 đồng đã nhận từ ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (người đại diện theo ủy quyền bà Đoàn Thị Thu H) trình bày:

Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông X; bà H1 thống nhất yêu cầu phản tố của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Hoàng O có văn bản trình bày:

Bà O là vợ của ông Lê Văn T1. Ông T1 có thực hiện giao dịch mua bán đất liên quan đến thửa đất số 39, 165.

Bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông X do ông X đã vi phạm thỏa thuận đã giao kết với ông T1; bà O thống nhất yêu cầu phản tố của ông T1; bà O từ chối tham gia các phiên đối chất, hòa giải, công khai chứng cứ và yêu cầu được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Á trình bày:

Bà A là vợ ông X, bà A xác định những ý kiến, yêu cầu của ông X là ý kiến, yêu cầu của bà A và yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2 trình bày:

Ông Nguyễn Hữu T2 không có ý kiến đối với tranh chấp giữa ông X, ông T2 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 3, các Điều 116, 117, 119, 328, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQG14 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế X đối với ông Lê Văn T1 về việc yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế X đối với ông Lê Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Thế X về việc buộc ông Lê Văn T1 trả số tiền 550.000.000 đồng (gồm tiền cọc 300.000.000 đồng; tiền thanh toán trước 250.000.000 đồng) và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1 đối với ông Đặng Thế X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2025 giữa ông Lê Văn T1 và ông Đặng Thế X liên quan đến thửa đất số 39 và thửa đất số 165, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lê Văn T1 được sở hữu số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận từ ông Đặng Thế X.

4. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Tổng số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Đặng Thế X phải chịu, đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Thế X phải chịu số tiền 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng), được trừ vào 13.300.000 đồng (mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006785 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Thế X còn phải chịu số tiền 40.700.000 đồng (bốn mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009643 ngày 18/8/2025 của Thi hành án dân sự 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 18/9/2025, nguyên đơn ông Đặng Thế X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; 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 xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 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:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2025, nguyên đơn ông Đặng Thế X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Hoàng O1, ông Nguyễn Hữu T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của ông X theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công văn số 261/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 26/8/2025 và số

278/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 28/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thửa đất số 165, 39 và hồ sơ cấp đất kèm theo thể hiện:

Diện tích đất 4.841,7m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 2 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01548263, số vào sổ CN3550 ngày 21/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Lê Văn T1.

Diện tích đất 5.139,6m² (200m² đất ở nông thôn; 4.939,6m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 70 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01548264, số vào sổ CN3551 ngày 21/4/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Lê Văn T1.

Thửa đất số 165, 39 nêu trên, đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T2 (hồ sơ đang trong giai đoạn thẩm tra).

[2.2] Ngày 23/4/2025, ông X và ông Lê Văn T1 ký kết hợp đồng đặt cọc có nội dung: Ông T1 bán cho ông X nhà đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 9.781,3m³ với giá 2.350.000.000 đồng; ông X đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc – thanh toán: thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 23/4/2025 đến ngày 03/6/2025; ông T1 nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông T1 làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông X phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T1; ông T1 hỗ trợ vay ngân hàng, giải ngân 03 bên; nếu ông T1 không bán thì phải hoàn trả và bồi thường 200.000.000 đồng, ngược lại nếu ông X không mua thì chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ông X, ông T1 thống nhất trình bày, nội dung hợp đồng đặt cọc chỉ ghi thửa số 165, nhưng thực tế hai bên thỏa thuận là chuyển nhượng thửa số 165 và 39 với giá 2.350.000.000 đồng; đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo nội dung Vi bằng số 513/2025/VB-TPL ngày 15/7/2025 do ông X yêu cầu Thừa phát lại lập thể hiện nội dung trao đổi qua Za lo giữa ông X với ông Lê Văn T1 và trình bày của ông X, ông T1 thì ngày 05/6/2025 ông X đặt cọc lần hai số tiền 200.000.000 đồng; đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng, ông X chuyển vào tài khoản số 0907788833 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) của ông Lê Văn T1 ngày 27/6/2025 (14:41:40) ghi nội dung: “*A Xiển chuyển tiền TT tiền 1 mua đất của E Tâm đất DB T39TBD02 và T165TB02-270625*”. Ông X trình bày, số tiền này là tiền thanh toán trước, ông T1 trình bày là tiền đặt cọc; chứng cứ chứng minh của ông T1 là nội dung tin nhắn Za lo giữa ông X, ông T1 ngày 02/7/2025 (Vi bằng số 513/2025/VB-TPL ngày 15/7/2025 do ông X yêu cầu Thừa phát lại lập thể hiện nội dung trao đổi qua Za lo giữa ông X với ông Lê Văn T1): Ông T1

nhắn tin: “Em đã nhận thêm tiền bồi cọc là 250t đồng để cho thêm thời gian đến thứ 4 tuần sau là hết ngày 02/7/2025 là ngày cuối cùng....ngày 02/7/2025 nếu không công chứng bên ngân hàng thì bên mua phải xoay tiền đủ công chứng chứ không chờ thêm nữa”, ông X nhắn tin lại: “ok e”. Do đó, có cơ sở xác định đây là tiền đặt cọc.

Ông T1 trình bày, quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 đã nhiều lần cho ông X được gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định, cụ thể: ngày 01/6/2025 gia hạn thêm 10 ngày, ngày 11/6/2025 gia hạn thêm 07 ngày, ngày 24/6/2025 gia hạn đến ngày 02/7/2025, ngày 02/7/2025 gia hạn đến ngày 09/7/2025, ngày 10/7/2025 gia hạn đến ngày 14/7/2025, ngày 14/7/2025 gia hạn đến ngày 15/7/2025. Ngày 14/7/2025, ông X có nhắn tin cho ông T1 hẹn chiều ngày 15/7/2025 ra công chứng nhưng Văn phòng Công chứng nào thì ông X không nói; ngày 15/7/2025, ông T1, bà H1 có gọi điện thoại để liên lạc với ông X để hỏi ký hợp đồng ở Văn phòng Công chứng nào thì ông X không nghe máy và cũng không liên hệ lại.

Ông X trình bày, ngày 15/7/2025, hai bên thống nhất ra Văn phòng Công chứng gần nhất để ký hợp đồng, không nói cụ thể là Văn phòng Công chứng nào, đến ngày hẹn ông X gọi điện thì ông T1 không nghe máy.

Căn cứ trình bày của hai bên thì ngày 15/7/2025 là ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng công chứng, việc không ký được hợp đồng theo trình bày của các bên có sự mâu thuẫn nhau, ngoài lời trình bày thì các bên không có chứng cứ chứng minh, không được bên kia thừa nhận nên trình bày là không có cơ sở. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên thì không có thỏa thuận ký kết tại Văn phòng Công chứng nào, thực tế sau ngày 15/7/2025 ông Lê Văn T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 165, 39 cho ông Nguyễn Hữu T2. Đồng thời theo thỏa thuận thì ông T2 là bên hỗ trợ vay ngân hàng, giải ngân 03 bên nhưng ông T2 không có chứng minh đã thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày, việc vay ngân hàng là của nguyên đơn với ngân hàng không liên quan đến bị đơn, từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay bị đơn vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận không rõ ràng dẫn đến giao dịch không thực hiện được nên giao dịch vô hiệu, việc các bên không ký kết được hợp đồng là lỗi của cả hai bên. Do đó, cần chấm dứt giao dịch giữa ông X và ông T2, buộc ông Tâm G trả cho ông X số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng.

Về bồi thường số tiền 300.000.000 đồng; hai bên đều có lỗi ngang bằng nhau, ông X chưa nhận đất, nên ông T2 không phải bồi thường cho ông X.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông X là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thế X.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế X đối với ông Lê Văn T1 về việc yêu cầu bồi thường số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế X đối với ông Lê Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế X đối với ông Lê Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T1 đối với ông Đặng Thế X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2025 giữa ông Lê Văn T1 và ông Đặng Thế X vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Thế X số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3.2. Chi phí thẩm định tài sản: Số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ông Đặng Thế X, ông Lê Văn T1 mỗi người phải chịu số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng); ông Đặng Thế X đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng; ông Lê Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Thế X số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Thế X phải chịu số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), được khấu trừ vào 13.300.000 đồng (mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006785 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Thế X còn phải chịu số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn T1 phải chịu số tiền 26.300.000 đồng (hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009643 ngày 18/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Văn T1 còn phải số tiền 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Đặng Thế X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0020188 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (12).(80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng