

Bản án số: 660/2026/DS-PT

Ngày: 06-4-2026

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1375/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3866/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ D, khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Thanh N1, sinh năm 1973; địa chỉ: số E, ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/11/2022, bà Nguyễn Thị Thu H (sau viết tắt là bà H) và bà Nguyễn Thị L (sau viết tắt là bà L) đã ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích $10m \times 44m = 440m^2$, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư, thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05748 do Ủy ban nhân dân (sau viết tắt là UBND) huyện P cấp ngày 04/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L. Bà L có nghĩa vụ lên thổ cư và tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng.

Tổng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho bị đơn với số tiền 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng), chiếm hơn hai phần ba giá trị hợp đồng.

Theo thỏa thuận, thời hạn công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 11/3/2023. Tuy nhiên, đến thời điểm này, bà L đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, cố tình né tránh liên hệ từ phía bà H. Ngược lại, bà L còn vu khống cho rằng bà H có ký một hợp đồng vay tiền trị giá 4.000.000.000 đồng, nhằm mục đích né tránh thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất. Kết luận giám định của Phòng K – Công an tỉnh B đã xác định chữ ký trong hợp đồng vay là giả mạo, không phải của bà H. Do đó, văn bản vay tiền không có giá trị pháp lý, giữa hai bên chỉ tồn tại duy nhất một giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển tiền các bên trước và sau khi đặt cọc là do mối quan hệ thân thiết nên bà H cho bà L vay, trả nhiều lần. Các giao dịch này không lập thành văn bản và không liên quan đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, một giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực theo quy định mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì có thể được Tòa án công nhận hiệu lực. Bà H đã thực hiện thanh toán hơn hai phần ba nghĩa vụ, do đó bà H đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có hiệu lực pháp luật. Bà H cam kết thanh toán phần còn lại theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn bà L cũng không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nên nguyên đơn xác định rút yêu cầu khởi kiện này. Đồng thời, buộc bà L bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, trả lại số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc, tức là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng) cho bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 01/5/2022, bà L có mượn của bà Hằng số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), theo thỏa thuận lãi suất 9,5%/tháng và phải thanh toán lãi trong vòng 10 ngày kể từ ngày vay.

Việc vay mượn có lập văn bản giấy mượn tiền, hai bên cùng ký tên, ghi rõ họ tên. Sau đó, bà L đã thanh toán đầy đủ cả tiền gốc và lãi suất cho bà H thông qua chuyển khoản ngân hàng, từ số tài khoản của bà L tại A đến tài khoản của bà H tại S. Tổng số tiền bà L đã chuyển là 5.461.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm sáu mươi một triệu đồng), có bản sao kê ngân hàng kèm theo để chứng minh. Trong đó chuyển khoản sau ngày ký hợp đồng đặt cọc là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng). Lần cuối cùng chuyển khoản là ngày 22/12/2022.

Về Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 mà bà H cung cấp, bà L khẳng định rằng đây không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà thực chất chỉ là giấy làm tin do bà H yêu cầu bà L ký để đảm bảo cho khoản vay, chứ hai bên không có thỏa thuận mua bán đất đai nào cả.

Phần đất tại thửa số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của bà L và không có ý định chuyển nhượng cho bà H, và không có hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày.

Do đó, bà L không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà H và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh N1 trình bày:

Ngày 11/11/2022, ông N1 và vợ là bà H đến nhà bà Nguyễn Thị L để đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích $10\text{m} \times 44\text{m} = 440\text{m}^2$ (trong đó có 100m^2 đất thổ cư) đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05748 do UBND huyện P cấp ngày 04/02/2008 với tổng giá trị là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Ông N1 là người viết hợp đồng đặt cọc cho vợ và bà L cùng ký và lấn tay, khi ký kết xong thì bà H đã thanh toán đặt cọc với số tiền 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) cho bà L bằng tiền mặt. Thời hạn hai bên công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2023 nhưng đến thời hạn để công chứng thì bà L không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng ông đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận giao dịch chuyển nhượng. Trường hợp nếu bà L không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà L bồi thường gấp hai do vi phạm hợp đồng đặt cọc này theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đặt cọc 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022. Đồng thời, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương đương tiền cọc là 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị L không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc được xác lập đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có 100m² đất thổ cư là do thỏa thuận của hai bên và cam kết của bị đơn về việc chuyển mục đích sử dụng đất để đủ diện tích tách thửa, chuyển nhượng cho nguyên đơn. Các bên thỏa thuận bị đơn là người thực hiện các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa trong thời hạn 120 ngày. Do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết nên lỗi thuộc về bị đơn. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bị đơn không có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, không nhận tiền cọc 2.850.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được ký kết xuất phát từ việc trước đó bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 4.000.000.000 đồng, còn nợ lại 110.000.000 đồng và có hỏi vay thêm của nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý cho vay với điều kiện bị đơn phải ký Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, tuy nhiên sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, nguyên đơn không đưa cho bị đơn bất kỳ số tiền nào. Do bị đơn nghĩ không có nhận tiền nên không có yêu

cầu nguyên đơn hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022. Bị đơn xác định không nhận bất kỳ số tiền nào của nguyên đơn, không có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ, trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 là giả tạo. Các giao dịch chuyển tiền qua Ngân hàng không đủ cơ sở để chứng minh việc xác lập quan hệ vay tài sản và chuyển trả. Hành vi của bị đơn đưa ra chứng cứ là Giấy mượn tiền ngày 01/5/2022 nhưng chứng cứ này được giám định không phải chữ ký của nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh giao dịch vay tài sản bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022. Do đó, việc bị đơn đưa ra chứng cứ giả để nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không xác định rõ đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nào là chưa đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với phần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên các phần khác của 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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L đúng quy định và được nộp trong thời hạn quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh N1 vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L thấy rằng:

[2.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05748 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 04/02/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L ngày 16/4/2021), diện tích 882m² (trong đó có 50m² đất thổ cư).

[2.2] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 11/11/2022 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị L và bên mua là bà Nguyễn Thị Thu H có nội dung:

“...Thửa đất số: 351 tờ bản đồ: 20. Diện tích chuyển nhượng: 10m x 44m x 100 ONT.

Mục đích sử dụng: Đất ở 440m² ODT (Lâu dài) 440m² CLN ...

Giá chuyển nhượng: tổng số tiền là 3.900.000.000đ (Ba tỷ chín trăm triệu).

Lần 1: Ngày 11/11/2022 số tiền 2.850.000.000 VNĐ

Lần 2: Ngày .../.../... số tiền VNĐ

Lần 3: Trong vòng 120 ngày, kể từ ngày 11/11/2022 đến ngày 11/03/2023. Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là: 1.050.000.000 VNĐ

...

Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đối ý thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã cọc. Trường hợp bên B không quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho bên B đã đặt cọc...”

Quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà L đều thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Bà H xác định ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, đã thanh toán tiền cọc cho bà L số tiền mặt 2.850.000.000 đồng vào ngày 11/11/2022. Tuy nhiên, bà L không thừa nhận việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H mà chỉ có giao dịch vay tài sản với bà H và việc ký Hợp đồng đặt cọc thực chất chỉ là văn bản đảm bảo cho khoản vay này. Như vậy, có cơ sở xác định bà L là người ký tên, lăn vào phần cuối của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 với tư cách “BÊN BÁN”.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L và người đại diện hợp pháp của bà L cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 là bảo đảm cho khoản vay 4.000.000.000 đồng. Đồng thời, bà L cung cấp chứng cứ là “Giấy mượn tiền” ngày 01/5/2022 để chứng minh việc vay tài sản. Tuy nhiên, bà H không thừa nhận ký kết Giấy mượn tiền này và tại Kết luận giám định số 1525/KL-KTHS(TL) ngày 14/4/2025 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận chữ ký trong “Giấy vay tiền” ngày 01/5/2022 không phải của bà Nguyễn Thị Thu H (bút lục 100).

Mặt khác, bà L thừa nhận đến thời điểm ngày 11/11/2022, bà L còn nợ bà H số tiền 110.000.000 đồng và hỏi vay thêm số tiền 3.000.000.000 đồng, bà H

mới yêu cầu bà L ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 để đảm bảo cho khoản vay mới nhưng sau khi ký hợp đồng, bà H không đưa cho bà L bất kỳ số tiền nào. Xét thấy, lời khai này của bà L là có mâu thuẫn nhau về số tiền nợ, tiền vay và việc bảo đảm cho khoản vay; đồng thời, bà L không chứng minh được có việc thỏa thuận vay số tiền 3.000.000.000 đồng dưới hình thức ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, bà L không có bất kỳ hành động pháp lý hay hành vi cụ thể nào để yêu cầu bà H giao tiền vay hay hủy bỏ đi Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 nêu cho rằng không có giao nhận tiền thực tế và cũng không trình bày được lý do thay đổi việc vay mượn tài sản; đồng thời bà L thừa nhận thời điểm này bà L có rao bán thửa đất số 351 nêu trên. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà L về giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản.

Đối với chứng cứ do bà L cung cấp là các sao kê tài khoản của bà L tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P - tỉnh Bình Dương thể hiện từ ngày 17/5/2022 đến ngày 22/12/2022, bà L đã chuyển khoản vào tài khoản của bà H tổng số tiền 5.461.000.000 đồng. Bà H thừa nhận cho bà L vay nhiều lần, bà L cũng thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhiều lần nhưng các giao dịch này chỉ bằng lời nói không lập văn bản, không liên quan đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, giữa bà H và bà L ngoài giao dịch đặt cọc nêu trên còn có giao dịch vay tài sản nhưng bà H không thừa nhận số tiền vay 4.000.000.000 đồng do bà L đưa ra, bà H cũng không xác định được số tiền vay là bao nhiêu, số tiền vay bà L đưa ra không khớp với số tiền đặt cọc 2.850.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, bà L không chứng minh được giao dịch đặt cọc là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa bà L và bà H nên không có cơ sở để xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp giao dịch vay tài sản thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Từ nhận định nêu trên, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 được ký kết trên cơ sở ý chí tự định đoạt của các đương sự, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đây là giao dịch có thật. Tuy nhiên, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 là “10m x 44m x 100 ONT” nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05748 do UBND huyện P cấp ngày 04/02/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L ngày 16/4/2021) thì thửa đất số 351 chỉ có 50m² đất thổ cư. Bà H cho rằng bà L có nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư và tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H nhưng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất để đáp ứng đúng, đủ diện tích chuyển nhượng cho bà H. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa bà H và bà L bị vô hiệu ngay thời điểm xác lập do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022 có hiệu lực là chưa phù hợp.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*

...”.

Trong vụ án, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H và bà L đều biết diện tích đất ở chỉ có 50m² nhưng thỏa thuận chuyển nhượng 100m² là không đảm bảo đối tượng được thực hiện khi ký kết hợp đồng chính, bà H không chứng minh được có thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng nên cả bà H và bà L đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, không phát sinh trách nhiệm bồi thường theo hợp đồng. Do đó, căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cần buộc bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà Hằng số tiền cọc đã nhận là 2.850.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt cọc là 2.850.000.000 đồng là không được chấp nhận.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ngoài ra, đối với việc nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện nhưng không ghi rõ đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nào là chưa đúng. Do đó, cần thiết phải sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với phần đình chỉ việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả lại cho người kháng cáo tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 147, 161, 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 131, 328, 401, 408 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc buộc bị đơn chịu phạt cọc số tiền 2.850.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2022.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 89.000.000 đồng (tám mươi chín triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.800.000 đồng (bốn mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005077 ngày 28/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Thu H còn phải nộp 44.200.000 đồng (bốn mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 89.000.000 đồng (tám mươi chín triệu đồng).

2.5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H số tiền 1.275.000 đồng (một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị L 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 0003782 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6. 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc