

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: 946/2026/DS-PT  
Ngày: 14 - 5 - 2026  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu  
cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết  
để lại

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 Trung Dũng

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

**- 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:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 141/2026/TLPT-DS ngày 12/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1901/2026/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Tạ Xuân T, sinh năm 1993; số căn cước công dân: 074093005837 cấp ngày 09/9/2022. Địa chỉ: tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; số căn cước công dân: 051195010421 cấp ngày 27/12/2021 và ông Nguyễn Văn E, sinh năm 2002; số căn cước công dân: 051202008789 cấp ngày 19/02/2022. Địa chỉ liên hệ: số G tổ D, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2024).

- *Bị đơn:*

1. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1981; số căn cước công dân: 040181012619 cấp ngày 10/5/2021;

2. Bà Phan Vân A, sinh năm 2006; số căn cước công dân: 040306018400 cấp ngày 10/5/2021;

3. Bà Phan Tú A1, sinh năm 2006; số căn cước công dân: 040306010640 cấp ngày 10/5/2021;

4. Bà Phan Kiều A2, sinh năm 2006; số căn cước công dân: 040306013945 cấp ngày 10/5/2021;

Cùng địa chỉ: số A khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: lô O- 02 D1B khu nhà ở TMĐS khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 2000; số căn cước công dân: 052300007667 cấp ngày 11/8/2021 và ông Huỳnh Kim C, sinh năm 2001; số căn cước công dân: 070201006776 cấp ngày 28/6/2021. Địa chỉ: số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024);

2. Công ty Cổ phần P1. Địa chỉ: H đường B, khu đô thị S, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lâm Thị P, sinh năm 2001; số căn cước công dân: 068301005552 cấp ngày 25/02/2022. Địa chỉ: H đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2025);

3. Công ty TNHH C1. Địa chỉ: T đất số 50, tờ bản đồ số 28, Đường Đ, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp: ông Huỳnh Kim T1.

*Người kháng cáo:* Đại diện nguyên đơn ông Tạ Xuân T là bà Nguyễn Thị Ngọc D.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên thông qua sự giới thiệu của ông H, ngày 08/01/2020 ông T ký giấy thỏa thuận đặt chỗ dự án khu nhà ở N nhằm mục đích nhận chuyển nhượng diện tích đất 70m<sup>2</sup>, mã nền 78, lô 06 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng là 1.120.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, số tiền ông T phải thanh toán cho ông H là 616.000.000 đồng (không bao gồm số tiền ông T phải thanh toán cho Công ty Cổ phần P1). Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán như sau:

Ngày 08/01/2020, ông T thanh toán cho ông H 100.000.000 đồng; ngày 04/3/2020, thanh toán cho ông H 516.000.000 đồng, tổng cộng 616.000.000 đồng.

Ngoài việc ký thỏa thuận với ông H, ngày 19/02/2020 ông T và Công ty P1 ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 1804/HĐHTĐT/NA về việc ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất 70m<sup>2</sup> thuộc lô D06 mã nền 78. Ông T đã thanh toán cho Công ty P1 336.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 19/02/2020.

Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, ông Phan Xuân H và Công ty P1 không thực hiện thỏa thuận hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T. Sau khi tìm hiểu ông T được biết dự án khu nhà ở N chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng đất cho khách hàng nên ông T đã yêu cầu Công ty P1 và ông H trả lại tiền nhưng Công ty P1 không thực hiện.

Do đó, ông T khởi kiện Công ty P1 tranh chấp số tiền 336.000.000 đồng và được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 103/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024.

Đối với ông Phan Xuân H (đã chết) nên ông T khởi kiện các đồng thừa kế của ông H gồm bà Hoàng Thị L, bà Phan Vân A, bà Phan Tú A1, bà Phan Kiều A2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông T số tiền 616.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Hoàng Thị L trình bày:*

Bà L là vợ của ông Phan Xuân H. Ông H và bà L có 03 người con chung gồm: Phan Tú A1, Phan Vân A, Phan Kiều A2. Cha mẹ ông H chết trước ông H.

Khi còn sống, ông H làm việc tại Công ty Đ, công việc được giao là môi giới bất động sản nên ông H đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với khách hàng, thu tiền và giao cho Công ty Đ. Thời điểm ông T đặt cọc tiền cho Công ty Đ, bà L chứng kiến sự việc vì theo thỏa thuận giữa ông T với Công ty Đ, ông T sẽ đến trụ sở Công ty Đ để đặt cọc tiền nhưng vì ông T bận công việc nên ông H đã soạn sẵn hồ sơ đưa đến khu dân cư N (vị trí đất ông T đặt cọc) để ông T ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền cho Công ty Đ. Sau khi nhận tiền từ ông T, ông H đã giao lại cho Công ty Đ. Do đó, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, người có nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T là Công ty Đ, không phải ông H.

*Bị đơn bà Phan Vân A, bà Phan Tú A1, bà Phan Kiều A2 thống nhất ý kiến trình bày của bà Hoàng Thị L.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P1 trình bày:*

Công ty P1 và ông Tạ Xuân T có ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số 1804/HĐHTĐT/NA ngày 19/02/2020 nhằm mục đích ông T đầu tư vào dự án khu nhà ở N, mã nền 78, lô D06 diện tích 70m<sup>2</sup>. Đến ngày 15/8/2024, Công ty P1 và ông T đã thống nhất chấm dứt hiệu lực của hợp đồng, đã được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 103/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ trình bày:*

Trước đây ông Phan Xuân H làm việc tại Công ty Đ. Ông H là nhân viên bán thời gian, không chính thức của Công ty. Vì vậy, ngoài làm việc cho Công ty, ông H còn thực hiện các giao dịch khác ngoài sự điều chỉnh của Công ty. Đối với số tiền 616.000.000 đồng là giao dịch giữa ông H với ông T, không liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, Công ty đã kiểm tra lại sổ sách, hồ sơ kế toán, không có tài liệu nào liên quan đến giao dịch giữa ông T và ông H và việc giao nhận số tiền nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Xuân T đối với bị đơn bà Hoàng Thị L, bà Phan Vân A, bà Phan Kiều A2, bà Phan Tú A1 về việc tranh chấp tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 16/9/2025, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu toàn bộ của nguyên đơn.

Ngày 30/9/2025, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh ban hành- Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa bị đơn bà L chứng kiến việc chồng bà L có nhận số tiền 516.000.000 đồng và chữ ký, lãn tay của ông H (chồng bà L) nhận số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử sửa án, buộc các bị đơn phải trả lại tiền 616.000.000 đồng cho nguyên đơn trong phạm vi di sản của người chết để lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người đại diện hợp pháp của đương sự;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đại diện của nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn bà Phan Vân A, bà Phan Kiều A2, bà Phan Tú A1 được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông T đã ký kết Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 08/01/2020 với ông Phan Xuân H và ông T đã giao cho ông H số tiền 616.000.000 đồng, ngày 14/3/2023 ông H chết. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu người thừa kế của ông H là bà Hoàng Thị L (vợ ông H) và các con là bà Phan Vân A, bà Phan Kiều A2, bà Phan Tú A1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T 616.000.000 đồng và ông T xác định không khởi kiện Công ty Cổ phần Đ.

Bị đơn bà L và bà Phan Vân A, bà Phan Kiều A2, bà Phan Tú A1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng ông H (chồng bà L) là nhân viên Công ty Đ, ông H đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2020 với ông T và nhận số tiền 616.000.000 đồng từ ông T. Việc giao nhận tiền bà L có chứng kiến, sau đó ông H đã giao số tiền này cho Công ty Đ.

Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng ngày 08/01/2020, Công ty Đ do ông Phan Xuân H đại diện ký kết với ông Tạ Xuân T giấy thỏa thuận đặt chỗ (dự án khu dân cư N), đối tượng của hợp đồng là diện tích đất 70m<sup>2</sup>, lô 06 mã nền 78 với giá chuyển nhượng 1.120.000.000 đồng, cùng ngày ký hợp đồng ông H đã nhận đặt cọc 100.000.000 đồng; ngày 04/3/2020, ông T đặt cọc 516.000.000 đồng cho ông H, bà L thừa nhận chữ ký và dấu vân tay trong giấy thỏa thuận đặt chỗ (dự án khu dân cư N) là của ông H. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi ông T ký giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 08/01/2020 với ông Phan Xuân H thì vào ngày 19/02/2020 ông T và Công ty cổ phần P1 ký hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số: 1804/HĐHTĐT/NA đối với diện tích đất 70m<sup>2</sup>, lô 06 mã nền 78, ông T đã thanh toán cho Công ty P1 336.000.000 đồng. Do Công ty P1 vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên ông T đã khởi kiện Công ty P1 tại Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) để yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty P1 thanh toán 336.000.000 đồng và được Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 103/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024 (bút lục 105).

Như vậy, có cơ sở xác định các giao dịch giữa ông Tạ Xuân T với ông Phan Xuân H và Công ty Cổ phần P1 có mối liên hệ mật thiết, cùng hướng đến một đối tượng là quyền sử dụng đất tại lô D06, mã nền 78, diện tích 70m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu nhà ở N. Do đó, các quan hệ pháp luật này cần được xem xét, giải quyết trong cùng một vụ án nhằm làm rõ bản chất giao dịch, xác định đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các bên có liên quan.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tách các quan hệ tranh chấp nêu trên để giải quyết bằng các vụ án khác nhau đã dẫn đến việc thu thập, đánh giá chứng cứ không toàn diện, chưa làm rõ vai trò, trách nhiệm của từng chủ thể trong cùng một chuỗi giao dịch; ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tư cách tham gia tố tụng của Công ty Cổ phần Đ, mối quan hệ giữa ông Phan Xuân H với Công ty này, cũng như việc quản lý, sử dụng số tiền 616.000.000 đồng mà ông T đã giao. Những thiếu sót này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến việc xác định đúng bản chất vụ án và giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo, hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; đồng thời yêu cầu nhập các quan hệ tranh chấp có liên quan để giải quyết trong cùng một vụ án, bảo đảm việc giải quyết vụ án được toàn diện, đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Do đó, trong trường hợp này cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi thụ lý giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần kiến nghị xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 103/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo thủ tục tái thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận; kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà là phù hợp một phần.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN ngày 30/9/2025 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân T đối với bị đơn bà Hoàng Thị L, bà Phan Văn A, bà Phan Kiều A2, bà Phan Tú A1.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Tạ Xuân T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019668 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 17 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 17 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Trung Dũng**