

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

**CỘNG HÒA XÃ H
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 256/2026/DS-PT

Ngày: 08/4/2026

V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc; bồi thường
thiệt hại tài sản và tổn thất tinh thần”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ H**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Thái Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Anh – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tòa: bà Đào Thị Tân - Kiểm
sát viên.

Từ ngày 06 đến ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Đ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2026/TLPT-DS
ngày 16 tháng 01 năm 2026, về việc “T/c hợp đồng đặt cọc; bồi thường thiệt hại
về tài sản và tổn thất tinh thần”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án
nhân dân Khu V - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2026/QĐ-PT ngày
28 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 451/2026/QĐ-PT ngày
02/3/2026 và Quyết định số 263/2026/QĐ-PT ngày 26/3/2026 giữa các đương
sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Công C**, sinh năm 1977.

Trú tại: Ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Đ. (nay là ấp C, xã B, tỉnh Đ).

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Huy V**, sinh năm 1986.

Trú tại: 45 Nguyễn Minh H, phường 1, Quận T, TP.Hồ Chí Minh. (Nay là
phường B, thành phố H)

- Bị đơn: Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1953.

Trú tại: 382AB Hưng Phú, phường 9, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh.

(Nay là 382AB Hưng Phú, phường H, thành phố H).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Bùi Thị Huỳnh H**, sinh năm 1961.

+ Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1956.

+ Bà **Bùi Thị Ngọc D**, sinh năm 1965.

Cùng trú tại: 382AB Hưng Phú, phường 9, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh (*nay là 382AB Hưng Phú, phường C, thành phố H*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Trịnh Thị Phương Phi – Đoàn luật sư Thành phố H.

(ông V, bà H, bà D, bà Phi có mặt tại phiên tòa; bà Thảo, bà T có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Lê Công C và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Huy V trình bày:

Ngày 13/11/2021, ông Lê Công C và bà Bùi Thị T ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 7,953,9m² thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 25, ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 665253 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 21/01/2016 đứng tên bà Bùi Thị T. Giá chuyển nhượng đất là 3.000.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc dự kiến 20 tháng (sau đó thỏa thuận lại là 20 ngày) kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại; Mức phạt cọc: Nếu bên mua từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng đất sẽ mất tiền đặt cọc. Nếu bên bán từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại số tiền đã nhận cọc và chịu phạt số tiền tương đương với số tiền đã bán 3.000.000.000 đồng.

Nguồn gốc đất trên do bà Thảo nhận sang nhượng bằng giấy tay của gia đình ông Trần Cao Đ, bà Phan Thị H vào năm 1995. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu vào năm 2014 đứng tên hộ bà Bùi Thị T, sau đó cấp đổi vào ngày 21/01/2016 đứng tên bà Thảo.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 13/11/2021 ông C đã chuyển khoản cho bà Bùi Thị Huỳnh H số tiền 100.000.000đ theo yêu cầu của bà Thảo. Đến ngày 10/12/2021, ông C liên hệ bà Thảo để ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo thỏa thuận, nhưng bà Thảo báo là bị mất giấy chứng nhận QSD đất, nên không thể đi công chứng hợp đồng như cam kết.

Sau đó ông C biết được giấy chứng nhận QSD đất cũ không bị mất, mà do em bà Thảo là bà Bùi Thị Ngọc D giữ, bà Thảo và gia đình không muốn chuyển nhượng đất cho ông C, nên đưa ra nhiều lý do khác nhau, nhằm trốn tránh nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký. Ông C khởi kiện yêu cầu bà Thảo tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 7.953.9m², thuộc thửa số 321, tờ bản đồ 25, xã C, huyện T, tỉnh Đ theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/11/2021. Ngày 30/6/2025, ông C thay đổi khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/11/2021, buộc bà Thảo và bà H liên đới trả cho ông C tiền cọc đã nhận 100 triệu đồng; bà Thảo phải chịu tiền phạt cọc 3.000.000.000đ. Chi phí tố tụng khác, bà Thảo phải chịu.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, bà Bùi Thị T trình bày:

Hiện nay, bà Thảo đã 74 tuổi, bị di chứng của bệnh trầm cảm, chấn thương sọ não, xuất huyết não, nhồi máu não, nhồi máu cơ tim và teo não từ năm 2015 đến nay. Bà Thảo xác định bà và ông C ký Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2021 và **có nhận tiền cọc 100.000.000đ**. Ngày 08/11/2021, ông C đã tự đi báo mất sổ cho bà Thảo tại Ủy ban nhân dân và Công an xã C (theo tờ trình số 105/TTr-CNTB của VPĐKĐĐ huyện T ngày 31/12/2021), nhưng ông C lại cho rằng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bà Thảo mới báo mất sổ là không đúng. Ngày ký hợp đồng đặt cọc 13/11/2021, bà Thảo không nói gì (theo video ông C cung cấp). Ông C biết ngày 13/11/2021 đã mất sổ đỏ mà ông vẫn ký hợp đồng đặt cọc, tức là hợp đồng ký khống, không hợp pháp, không có giá trị. Ngày 13/5/2022, bà T, bà H, bà D đã làm đơn xin hủy sổ mới tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện.

Trong đơn khởi kiện, ông C yêu cầu bà Thảo tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong khi hợp đồng không có giá trị pháp lý và không đủ điều kiện để ký theo khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2015; khoản 5 điều 14 Thông tư số 02/2015/BTTTT. Hợp đồng đặt cọc được ký không tự nguyện, mà bà Thảo bị lừa dối, ép buộc.

Bà Thảo không muốn bán đất vì không có sổ đỏ, mà ông C cứ theo đuổi, lừa dối ép bà Thảo làm sổ mới bán cho ông; Theo điểm 3 điều 5.1 của hợp đồng, thì trước khi mua đất ông C đã tìm hiểu rõ nguồn gốc đất của bà Thảo là thuộc hộ gia đình, rồi mới đặt cọc mua. Trên rẫy, hai vợ chồng ông C đến nhà bà D hỏi mua đất, bà D đã trả cho biết đây là đất của gia đình, không bán được. Khi ở thành phố, bà Thảo đã nói với ông C, đất không bán được vì bà D đang giữ sổ, nhưng ông C không nghe, vẫn ép bà Thảo làm sổ mới bán cho ông.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Thảo đã già, bệnh hoạn, mắt mờ không đọc được hợp đồng, nhưng ông C không đọc cho bà Thảo nghe. Còn bà H đang họp ở cơ quan, bị ông C gọi về ký, nên vội vàng ký rồi đi làm tiếp. Bà H chỉ là người ký chứng kiến, không đồng ý ký bán đất. Ông C hỏi bà H số tài khoản để chuyển tiền nhờ đưa bà Thảo, bà H tưởng ông C tốt, nên đồng ý. Nếu có đọc hợp đồng, thấy nội dung phạt cọc, thì bà H sẽ không ký và không cho bà Thảo ký. Ngay từ đầu, ông C đã có tính toán mưu kế và thủ đoạn muốn mua một thành hai. Sáng đặt cọc thửa 321, tờ bản đồ số 25, chiều tối về tự rào chiếm thửa 284, tờ bản đồ số 25, rồi ghi vào giấy chuyển khoản cho bà H là đặt cọc hai thửa đất, nhưng thực tế ông C chỉ đặt cọc một thửa 321. Ông C hẹn bà Thảo là 20 ngày sau, dẫn công chứng viên đến nhà để làm thủ tục mua bán vì bà Thảo bị bệnh không đi đâu được, nhưng ông C không thực hiện. Hợp đồng đặt cọc đã quá thời hạn theo Điều 2, thì không thể yêu cầu bà Thảo có trách nhiệm cùng ông C liên hệ văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng được.

Trong đơn khởi kiện bổ sung, ông C yêu cầu bà H liên đới với bà Thảo thanh toán số tiền 3.100.000.000đ cho ông, trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Điều này là vô lý vì Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, thì không phạt cọc theo điều 132 Bộ luật dân sự 2015 và bà H không biết sự việc mua, bán đất giữa ông C và bà Thảo, thì bà H không thể chịu trách nhiệm liên đới với bà Thảo được.

Khi mới ký hợp đồng đặt cọc, ông C đã đem xe cơ giới vào đất, đuổi bà D ra ngoài, rồi hủy hoại tài sản của gia đình bà, mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là trái pháp luật. Phó chủ tịch và địa chính xã Đ C ngưng mọi hoạt động trên đất khi gia đình bị đơn chưa giao đất, nhưng ông C không chấp hành, mà vẫn tiếp tục cho người vào trồng cây. Hành động của ông C gây thiệt hại về tinh thần, sức khỏe cho bà Thảo do ăn ngủ không được. Tuy ông C không bị truy tố hình sự, nhưng ông C phải bồi thường thiệt hại tài sản cho bà Thảo theo yêu cầu phản tố gồm: Bồi thường do ủa sập nhà 500.000.000 đồng; Lấp ao, lấp giếng khoan 500.000.000 đồng. Cửa cừ tràm, cây gỗ lâu năm, lấy đá tảng trên đất chở đi bán: 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng. Thiệt hại về sức khỏe, tinh thần 1.500.000.000đ theo các Điều 590, 591, 592 của Bộ luật dân sự 2015; điều 6 nghị quyết số 02/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Huỳnh H, bà Bùi Thị Ngọc D trình bày:

Khoảng tháng 10/2021, bà Thảo quen ông C do bà D giới thiệu ông C xuống gặp bà Thảo để mua đường Đ. Nhưng khi gặp bà Thảo, ông C hỏi mua đất, bà Thảo nói đất đó không bán vì bà D đang giữ sổ. Ông C có hỏi bà D, nhưng bà D không đồng ý bán. Ông C dụ bà Thảo làm đơn cơ mất sổ cũ, làm sổ mới để bán cho ông, trong khi sổ đỏ bà D đang giữ. Sau đó ông C ký hợp đồng đặt cọc với bà Thảo, trong khi bà Thảo tuổi đã lớn, mắt mờ không đọc được hợp đồng, ông C cũng không đọc nội dung hợp đồng cho bà Thảo nghe. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông C đã rào chiếm luôn miếng đất không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Khoảng tháng 01/2022, ông C báo bà Thảo là đã có sổ mới và yêu cầu 4 người trong hộ về ký bán đất. Bà Thảo không đồng ý, nhưng ông C vẫn vào đất đuổi bà D ra ngoài, dùng xe cơ giới ủa sập nhà cấp 4, lấp giếng, lấp ao, cửa tràm san phẳng đất, bà D ngăn cản không được. Cơ quan cảnh sát điều tra huyện, Địa chính xã, hàng xóm đều xác nhận nhà của gia đình bà là do ông C hủy hoại. Ủy ban nhân dân xã C C ngưng mọi hoạt động trên đất, khi gia đình bà chưa giao đất, thì ông C không được làm gì, nhưng ông C không chấp hành. Hành động của ông C đã làm tinh thần và sức khỏe các chị em bà ngày càng suy sụp, tâm lý bất ổn, trầm cảm. Đến nay chị em bà bà vẫn còn lo âu, sợ hãi ông C sẽ xâm phạm cướp phá đất bất cứ lúc nào. Do đó, chị em bà thống nhất yêu cầu ông C phải bồi thường thiệt hại về tài sản, sức khỏe và tinh thần cho chị em bà, mỗi người 3.000.000.000đ. Trong đó: Thiệt hại về tài sản: 1.500.000.000 đồng do ủa sập nhà 500,000,000 đồng; Lấp giếng, lấp ao 500.000.000 đồng; Cửa cừ tràm, cây gỗ lâu năm, chở đá tảng trên đất đi bán 500.000.000 đồng; Thiệt hại về sức khỏe và tinh thần 1.500.000.000 đồng, theo các Điều 589, 590 của Bộ luật dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày:

Bà T có đơn yêu cầu độc lập, buộc ông C bồi thường cho bà Thảo, bà T, bà H, bà D, mỗi người 3.000.000.000đ. Trong đó: Thiệt hại về tài sản 1.500.000.000đ; thiệt hại về sức khỏe và tinh thần 1.500.000.000đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 29/8/2026 của Tòa án nhân dân Khu V – Đồng Nai đã áp dụng Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công C đối với bị đơn bà Bùi Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất*”.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/11/2021 giữa bên đặt cọc ông Lê Công C với bên nhận đặt cọc bà Bùi Thị T.

- Bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị Huỳnh H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Công C số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Công C số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)..

2. Không chấp nhận phần tố của bà Bùi Thị T về việc “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và tinh thần*” buộc ông Lê Công C bồi thường tiền do ủi sập nhà: 500.000.000 đồng; Lấp ao, lấp giếng khoan: 500.000.000 đồng; Cửa cừ tràm, cây gỗ lâu năm, lấy đá tảng trên đất: 500.000.000 đồng. Bồi thường thiệt hại tinh thần cho bà Thảo: 1.500.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về việc “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và tinh thần*” buộc ông Lê Công C trả cho bà Thảo, bà T, bà H, bà D số tiền do ông C ủi sập nhà: 500.000.000 đồng; Lấp ao, lấp giếng khoan: 500.000.000 đồng. Cửa cừ tràm, cây gỗ lâu năm, lấy đá tảng trên đất 500.000.000 đồng. **Bồi thường thiệt hại về tinh thần cho bà Thảo là: 1.500.000.000 đồng.**

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Huỳnh H và bà Bùi Thị Ngọc D về “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và tinh thần*” buộc ông Lê Công C trả cho bà Thảo, bà T, bà H, bà D số tiền do ông C ủi sập nhà: 500.000.000 đồng; Lấp ao, lấp giếng khoan: 500.000.000 đồng; Cửa cừ tràm, cây gỗ lâu năm, lấy đá tảng trên đất: 500.000.000 đồng. Bồi thường thiệt hại tinh thần cho bà Thảo là: 1.500.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Công C phải chịu 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 47.000.000 đồng (bốn mươi bảy triệu đồng) ông C đã nộp theo biên lai thu số 0007683 ngày 30/10/2023 và biên lai thu số 0016789, ngày 27/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu V-Đồng Nai) được trừ vào án phí. Ông C còn phải nộp 42.700.000 đồng (Bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Huỳnh H và bà Bùi Thị Ngọc D không phải chịu án phí DSST.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 và ngày 05/9/2025, bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Huỳnh H, bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường tiền cọc; chấp nhận phần tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan về bồi thường thiệt hại tài sản, sức khỏe tinh thần.

Ngày 29/9/2025, nguyên đơn ông Lê Công C có đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà Thảo phải trả ông C tiền phạt cọc là 3.000.000.000đ.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:

Tại phiên tòa, ông V, bà H cung cấp được hai bản chính Hợp đồng đặt cọc, trong đó hợp đồng của bà H không ghi ngày tháng, năm; hợp đồng của ông C ghi ngày 19/11/2021, còn hợp đồng ông C đã cung cấp trong hồ sơ là 13/11/2021. Các Hợp đồng đặt cọc này không hợp pháp, không được công chứng, chứng thực, nên không phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng đặt cọc chỉ để thừa 321, nhưng nội dung chuyển tiền lại là thừa 321 và 284. Sau này ông C đã rào và trồng cây trên thửa đất này. Điều 3 về phạt cọc với số tiền vượt quá quy định pháp luật. Đất chuyển nhượng là của hộ gia đình bà Thảo, Dung, Hoa, Thanh nhưng hợp đồng đặt cọc không đủ chữ ký của 04 chị em. Yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, trả lại cho nhau những gì đã nhận; không phạt cọc, không tính lãi suất. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết nhưng ông C đã vào chiếm đất, phá hủy tài sản của gia đình bà Thảo là sai, gây thiệt hại về tài sản và sức khỏe tinh thần của 04 chị em bà Thảo. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Thảo, Dung, Thanh, Hoa.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của đương sự đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định, bà Thảo và ông C ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng được lập thành văn bản, tự nguyện, có chữ ký của hai bên và người làm chứng, không bị lừa dối, ép buộc. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp bị cấm chuyển nhượng. nguyên đơn đã giao cho bị đơn 100.000.000đ. Vì vậy, hợp đồng đảm bảo nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cung cấp các bản chính hợp đồng đặt cọc, theo đó các bản hợp đồng này không trùng nhau về ngày ký hợp đồng đặt cọc và các bên không xác định được cụ thể, rõ ràng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nên không thể tiếp tục việc chuyển nhượng. Đồng thời nguyên đơn thay đổi yêu cầu

khởi kiện từ phạt cọc sang buộc bị đơn trả lãi của số tiền cọc đã nhận với lãi suất 10%/năm. Bị đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng, nên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về yêu cầu tính lãi, thì trong hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận về tính lãi trong trường hợp vi phạm hợp đồng hay hợp đồng bị hủy bỏ, nên yêu cầu của nguyên đơn không phù hợp với điều 328, 427 BLDS. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về bác yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Công C, bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị Huỳnh H, bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị Ngọc D làm trong hạn luật định, ông C đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Theo chứng cứ do ông C cung cấp tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm thể hiện, có hai Hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà Thảo với ông C gồm hợp đồng ký ngày 13/11/2021 và hợp đồng ký ngày 19/11/2021; còn Chứng cứ do bà H cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện Hợp đồng đặt cọc ký giữa bà Thảo với ông C không có ngày tháng, năm. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều thừa nhận ngày ký Hợp đồng đặt cọc là 13/11/2021, nên có cơ sở xác định đây ngày xác lập hợp đồng đặt cọc. Nội dung trong cả 03 Hợp đồng đặt cọc đều thể hiện: Bà Thảo chuyển nhượng diện tích đất 7.953,9m² thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 25, ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 665253 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 21/01/2016 đứng tên hộ bà Bùi Thị T. Giá chuyển nhượng đất là 3.000.000.000đ, ông C đã chuyển tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Thảo thông qua tài khoản của bà H vào ngày 13/11/2021.

[3] Xét thấy, thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Thảo đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ bà Thảo. Chứng cứ do bà Thảo cung cấp, thì hộ khẩu của bà Thảo năm 2012 chỉ có một mình bà Thảo là chủ hộ (bút lục 124), nên việc giao kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo điều kiện về chủ thể và đối tượng của của giao dịch là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bà Thảo cho rằng, bà bị ông C lừa dối, ép buộc ký hợp đồng đặt cọc, khi ký bà không tỉnh T, nhưng bà Thảo không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, trong khi ông C cung cấp được video và file dịch video do Văn phòng thừa phát lại dịch, thể hiện khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đều tự nguyện, không ai ép buộc ai và hợp đồng còn có sự tham gia của bà Bùi Thị Huỳnh H (em bà Thảo) ký với tư cách người làm chứng. Hợp đồng đảm bảo về hình thức,

nội dung nên phát sinh hiệu lực theo Điều 117, 122, 328 của Bộ luật dân sự 2015.

[4] Về việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên cung cấp các bản chính của hợp đồng đặt cọc, theo đó hợp đồng đặt cọc do bà H cung cấp ghi là: “*Thời hạn đặt cọc dự kiến 20 kể từ ngày đặt cọc*”; còn Hợp đồng ngày 19/11/2021 do ông C cung cấp ghi là: “*Thời hạn đặt cọc dự kiến 20 ngày kể từ ngày đặt cọc*” và Hợp đồng ngày 13/11/2021 ghi là: “*Thời hạn đặt cọc dự kiến 20 tháng kể từ ngày đặt cọc*”. Như vậy, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc không được các bên xác định rõ là 20 ngày hay 20 tháng và thời hạn các bên ghi trong hợp đồng cũng chỉ là “*dự kiến*”, chứ không có thời hạn cố định chính xác về ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nên không có căn cứ để xác định bà Thảo hay ông C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nay ông C yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, bà Thảo cũng đồng ý không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông C, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/11/2021 giữa bà Bùi Thị T với ông Lê Công C, buộc bà Thảo và bà H trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000đ cho ông C như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và kháng cáo từ yêu cầu phạt cọc sang đề nghị tính lãi của số tiền cọc đã nhận 100.000.000đ tính từ thời điểm 13/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/8/2025 là 45 tháng 16 ngày, theo lãi suất của khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, số tiền là: $100.000.000đ \times 10\%/năm \times 45 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 37.792.666đ$. Xét thấy, như nhận định ở mục [4] thì không có căn cứ để xác định bà Thảo hay ông C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc các bên ký kết cũng không có thỏa thuận về tính lãi khi hủy bỏ hợp đồng theo Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015, nên yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn bà Thảo và kháng cáo của người liên quan bà T yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại tài sản và tổn thất tinh thần, nhận thấy:

Theo thông báo số 111/TB-CSKT ngày 10/6/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T, về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm thể hiện: “...Trong quá trình dọn vườn, ông C đã cắt bỏ cây tạp trong vườn, đồng thời sử dụng máy ủi đất gạt mặt bằng lấp 01 giếng khoan và ủi luôn căn nhà xây gạch không tô đã cũ do người thuê vườn trước đây xây bỏ lại đã hư hỏng không còn mái....Quá trình điều tra, bà Thảo là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất trình bày, bà có đồng ý cho ông C dọn vườn để trồng chuối. Căn cứ các tài liệu đã xác minh có trong hồ sơ, xét thấy vụ việc trên xuất từ hợp đồng đặt cọc giữa bà Bùi Thị T và ông Lê Công C về việc chuyển quyền sử dụng đất. Trong quá trình thương lượng hợp đồng, ông C đã được bà Thảo đồng ý cho dọn vườn (rẫy) để trồng chuối nên ông C mới thực hiện. Do đó không có sự việc phạm tội trong vụ việc trên. Ngày 10/6/2022, Cơ quan CSĐT Công an huyện T Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc theo quy định”.

Như vậy, việc bà Thảo, bà T cho rằng ông C đã tự ý vào đất của bà để đập phá tài sản, gây thiệt hại cho bà là không đúng. Các chứng cứ bà Thảo, bà D, bà T, bà H cung cấp trong hồ sơ cho Tòa án thể hiện ông C có dọn vườn, phù hợp với Thông báo số 111 ở trên. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thảo và yêu cầu độc lập của bà T là có cơ sở. Bà Thảo kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, nên không được chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Huỳnh H và Bùi Thị D:

Bà H và bà D có yêu cầu độc lập, đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, nhưng vắng mặt lần hai tại phiên tòa, nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của hai bà là đúng. Kháng cáo của bà H và bà D là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Về án phí: Bà Thảo, bà D, bà H, bà T là người cao tuổi được miễn án phí.

Yêu cầu tính lãi của ông C không được chấp nhận, nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị bác là: $37.792.666đ \times 5\% = 1.889.633đ$. Ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 của Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bà Thảo, bà T, bà D, bà H và ông C; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu V – Đồng Nai do tình tiết mới.

Áp dụng Điều 117, 118, 119 và Điều 328, 422, 427, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công C đối với bị đơn bà Bùi Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/11/2021 giữa bên đặt cọc ông Lê Công C với bên nhận đặt cọc bà Bùi Thị T.

- Bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị Huỳnh H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Lê Công C số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công C buộc bà Bùi Thị T phải trả lãi của số tiền cọc đã nhận, thành tiền là 37.792.666đ (ba mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Không chấp nhận phản tố của bà Bùi Thị T về việc buộc ông Lê Công C bồi thường thiệt hại về tài sản và tổn thất tinh thần cho bà Thảo với tổng số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị T về việc buộc ông Lê Công C bồi thường thiệt hại về tài sản và tổn thất tinh thần cho bà T với tổng số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Huỳnh H và bà Bùi Thị Ngọc D về việc buộc ông Lê Công C bồi thường thiệt hại về tài sản và tổn thất tinh thần cho bà H, bà D mỗi người là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

6. Về án phí:

- Bà Thảo, bà D, bà H, bà T được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.
- Ông Lê Công C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị bác là 1.889.633đ (một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng). Ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông C đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số số 0007683 ngày 30/10/2023; 47.000.000đ (bốn mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0016789 ngày 27/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu V - Đồng Nai) và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001987 ngày 01/10/2025 Thi hành án dân sự tỉnh Đ án phí ông C phải chịu. Hoàn trả ông C số tiền còn dư là 45.710.367đ (bốn mươi lăm triệu bảy trăm mười nghìn ba trăm sáu mươi bảy đồng).

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Thảo, bà T, bà H, bà D phải thanh toán lại cho ông Lê Công C số tiền là 2.224.770 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Thu Hương- Thái Thị Thanh Bình

Vũ Thị Thu

Nơi nhận:

- TAND Khu V – Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đ;
- **Phòng THADS KV3 – Đồng Nai;**
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu Hs.

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

Vũ Thị Thu