

Bản án số: **462/2026/DS-PT**

Ngày: **26 – 6 – 2026**

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng ủy quyền*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Bà **Phan Thị Thu Hương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Huyền Kim** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 452/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 507/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 1784/TB-TA ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 1194/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 101/TB-TA ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

*1.1. Ông **Đinh Vũ T**, sinh năm 1987.*

Địa chỉ: 6, Đ, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

*1.2. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1990.*

Địa chỉ: B, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hoàng V**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ I, ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông V:

- Ông **Trần Quang Thảo N**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 1, tổ A, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023)

- Ông **Nguyễn Hoàng H**, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025)

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

3.1. Bà **Hồ Thị V1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Đ, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Bà **Lê Thị Hải C**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số A, P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà **Phạm Thị Ni S**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp H, xã X, thành phố Đ.

3.4. Ông **Nguyễn Hoàng H**, sinh năm 2000.

3.5. Ông **Nguyễn Huy H1**, sinh năm 2005.

3.6. Ông **Nguyễn Hoàng Cát T2**, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã X, thành phố Đ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh **Đình Vũ T**.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai.

*(Ông T, ông T1, ông N, ông H có mặt;
Các đương sự còn lại vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- *Nguyên đơn ông Đình Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Vào ngày 15/02/2022, các ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng V các thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2 và thửa 118, 119 tờ bản đồ số 26 tại xã B (xã X) với giá 13.200.000.000 đồng. Các ông đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng. sau đó, hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng xong hai thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 26 và đã tiến hành sang tên, giao tiền xong đối với hai thửa trên với số tiền 5.300.000.000 đồng.

Đối với thửa 47, tờ bản đồ số 2 đứng tên hộ ông Nguyễn Hoàng V là Giấy chứng nhận cũ nên phải làm thủ tục cấp đổi lại nên chưa thể tiến hành chuyển nhượng được. Do đó, giữa hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc khác ký ngày 31/3/2022 để chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2 có diện tích 10.484m² với giá 7.800.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bên ông V là người có trách nhiệm đứng ra làm sổ nhưng sau đó bên ông V không làm được nên đã ủy quyền cho hai ông đi làm và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất trên cho hai ông.

Trong quá trình đang làm các thủ tục cấp đổi Giấy, ông V đã có các hành vi chặt phá cây cối trên đất nên các ông không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng trên nữa. Tại đơn khởi kiện, các ông yêu cầu trả ông V phải trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng, phạt cọc là 900.000.000 đồng và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trên nữa, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa 47 trên thì đồng ý trả khi bên ông V trả xong tiền cọc cho hai ông.

Ngày 19/11/2024, hai ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 900.000.000 đồng.

Nay các ông chỉ yêu cầu ông V trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng đã nhận.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng V do ông Trần Quang Thảo N và ông Nguyễn Hoàng H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông V thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 để thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Đinh Vũ T, ông Nguyễn Văn T1 các thửa đất số 118, 119 tờ bản đồ số 26 và thửa 47 tờ bản đồ số 2, xã X với giá 13.200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, theo bị đơn hợp đồng ngày 15/02/2022 và hợp đồng ngày 31/3/2022 là hai hợp đồng liên quan đến nhau về việc mua bán 03 thửa đất trên, khi mua bán các bên đều làm thủ tục cùng lúc nhưng đối với thửa 47 tờ bản đồ 2 là sổ cũ nên thủ tục chuyển nhượng chưa xong còn hai thửa 118, 119 đã hoàn thành xong, bên nguyên đơn đã thanh toán số tiền 5.300.000.000 đồng. Do đó, giữa hai bên đã lập một hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 cho thửa 47 tờ bản đồ số 2 với giá đặt cọc 900.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là hoán đổi từ hợp đồng đặt cọc trước sang.

Đối với thửa đất 47, thủ tục chuyển nhượng là do bên ông V làm, do là sổ cũ nên việc làm cấp đổi lâu, trong quá trình thực hiện thì cơ quan nhà nước yêu cầu đo vẽ. Sau khi đo vẽ thì được biết thửa 47, tờ bản đồ số 02 đã được đổi thành thửa 115 tờ bản đồ số 26 có diện tích 8.773m² và có một phần diện tích là đường giao thông nên Văn phòng đăng ký đất đai đã trả hồ sơ về cho xã để làm thủ tục thu hồi phần đường giao thông có diện tích 1.711m². Như vậy, theo bản vẽ thì diện tích của thửa đất đã giảm 1.711m² nên ông V phải tiến hành các thủ tục chặt tỉa các phần cây để trả lại phần đất trên cho nhà nước.

Trong quá trình làm sổ thì bên nguyên đơn cho rằng bên bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng lâu nên đề nghị rút hồ sơ về để nguyên đơn đi làm sổ, bị đơn đồng ý và hai bên có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2022 chứng thực tại văn phòng C1, ông V giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa 47 tờ bản đồ số 2 cho nguyên đơn giữ để đi làm thủ tục. Thời hạn hợp đồng ủy quyền là 01 năm, trong thời gian ủy quyền thì bên bị đơn có điện thoại hỏi thăm tiến độ làm sổ nhưng bên nguyên đơn cứ nói đang làm. Sau đó, bên nguyên đơn làm đơn khởi kiện về việc yêu cầu trả tiền cọc 900.000.000đ và phạt cọc 900.000.000 đ với lý do bị đơn tự ý chặt phá cây.

Do bên nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nữa nên đã lấy lý do ông V chặt cây để cho rằng vi phạm hợp đồng, tuy nhiên ông V chỉ chặt tía cây trên phần đất phải trả cho nhà nước, còn cây cối trên phần đất bán cho nguyên đơn, ông V vẫn đang quản lý, thậm chí còn bỏ công ra để tưới, chăm bón. Mặt khác, vì tin tưởng nguyên đơn nên vợ chồng ông V đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất khác.

Nay do thửa sau này phải làm lại sổ, cần nhiều thủ tục nên phía nguyên đơn đã tự chấm dứt việc chuyển nhượng này, bên bị đơn vẫn tiếp tục muốn chuyển nhượng đất. Do đó, ông V có yêu cầu phản tố đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hai hợp đồng ngày 15/02/2022 và hợp đồng ngày 31/3/2022, vì hai hợp đồng này có liên quan với nhau và phải trả số tiền còn lại là 6.900.000.000đ cho ông V. Trường hợp, bên nguyên đơn không mua nữa thì phải chịu mất cọc. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn phải trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính sổ AD634158 cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng V. Mặt khác, ông V yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/9/2022 giữa ông V ủy quyền cho ông T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, do bên nguyên đơn không có thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nên bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 31/3/2022 giữa vợ chồng ông V và ông T1, ông T đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ số 02 nay là thửa 115 tờ bản đồ số 26 có diện tích 8.773m² tại xã X. Đồng thời, ông V không đồng ý trả tiền cọc vì lỗi không mua đất nữa là do bên nguyên đơn tự ý chấm dứt hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị V1 trình bày:

Bà là vợ của anh Đinh Vũ T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hải C trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T1, bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ni S trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hoàng V, bà thống nhất với lời trình bày của ông V và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Huy H1 và ông Nguyễn Hoàng Cát T2 trình bày:

Các ông là con của bà Phạm Thị Ni S và ông Nguyễn Hoàng V, trong vụ án này các ông không có yêu cầu độc lập hay tranh chấp gì.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai đã áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 164 Luật Đất đai; Điều 117, Điều 328, Điều 562, Điều 569 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; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số: 10/2009/PL-UBTVQH 12, ngày 27/02/2009; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Vũ T và anh Nguyễn Văn T1 về yêu cầu ông Nguyễn Hoàng V trả tiền cọc.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Vũ T và anh Nguyễn Văn T1 về phạt cọc.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng V hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/3/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V, bà Phạm Thị Ni S và anh Nguyễn Văn T1 và anh Đinh Vũ T đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ số 2 xã B (nay là xã X).

Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 009098 ký ngày 15/9/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V và anh Nguyễn Văn T1 được công chứng tại Văn phòng C1.

Buộc anh Đinh Vũ T và anh Nguyễn Văn T1 phải trả lại 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số AĐ 634158 thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 2 tại xã X đứng tên hộ ông Nguyễn Hoàng V, được cấp ngày 08/3/2006 cho ông Nguyễn Hoàng V.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của nguyên đơn anh Đinh Vũ T:

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn anh Đinh Vũ T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai:

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ/VKS/DS ngày 13 tháng 8

năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 900.000.000đ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai giữ nguyên nội dung Kháng nghị.

5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 được ký kết ông Nguyễn Văn T1, ông Đinh Vũ T với ông Nguyễn Hoàng V, bà Phạm Thị Ni S nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai có diện tích 10.484m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 9634158 ngày 08/3/2006 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng V. Về hình thức và nội dung của Hợp đồng được đảm bảo đúng quy định pháp luật và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Tuy nhiên, sau đó Hợp đồng đặt cọc trên không thể đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do thửa đất số 47 trên có thay đổi về hiện trạng so với Giấy chứng nhận cũ, cần phải tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận mới cho phù hợp mới tiến hành việc chuyển nhượng.

Sau đó, các bên đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2022 với nội dung nguyên đơn sẽ thay mặt bị đơn thực hiện các thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 47 trên trong thời hạn 01 năm nhưng sau khi tiến hành đo vẽ xong thì lại không tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Còn phía bị đơn trong thời gian tiến hành giao dịch chuyển nhượng đất cho nguyên đơn lại chặt cây trồng trên đất để dựng lán trồng nấm rơm.

Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thể tiến hành giao kết được, hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là do yếu tố khách quan và do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, các bên đương sự cũng đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc trên nên bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn và nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại do hủy bỏ hợp đồng do các bên đều có lỗi và không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009098 ký ngày 15/9/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V và anh Nguyễn Văn T1 được công chứng tại Văn phòng C1 các bên cũng đồng ý hủy nên cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai và kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc 900.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Đơn kháng cáo của ông Đinh Vũ T làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai làm trong hạn luật định nên kháng nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và nội dung Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai, kháng cáo của nguyên đơn ông T:

Ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Văn T1, ông Đinh Vũ T ký kết với ông Nguyễn Hoàng V, bà Phạm Thị Ni S Hợp đồng đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai có diện tích 10.484m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 9634158 ngày 08/3/2006 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông Nguyễn Hoàng V.

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc trên giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực nhưng có đầy đủ chữ ký của các bên đặt cọc và bên nhận cọc. Theo quy định Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên Hợp đồng đặt cọc này đảm bảo hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Đối tượng của giao dịch đặt cọc là quyền sử dụng đất của thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Nguyễn Hoàng V.

Căn cứ Công văn số 1523/VPĐK.XL.ĐKTK ngày 20/3/2026, Văn phòng Đ chi nhánh X xác định: Trường hợp hộ ông Nguyễn Hoàng V đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, xã B cho ông Nguyễn Hoàng V và bà Phạm Thị Ni S hoặc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 45, Điều 133 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Phần C trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ sẽ được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định. Như vậy, ông V và bà S là chủ thể được nhận cọc và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/3/2022 giữa các đương sự có hiệu lực pháp luật.

Theo hợp đồng đặt cọc, thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 03 tháng kể từ ngày 31/3/2022. Tuy nhiên, đến ngày 01/7/2022 các bên vẫn chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do Giấy chứng nhận được cấp là Giấy cũ cần phải tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận mới.

Mặt khác, tại Công văn số 1944/VPĐK.XL.ĐKTK ngày 20/5/2022, Văn phòng Đ chi nhánh X cho biết: "...Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, diện tích 10.484m² xã B do hộ ông Nguyễn Hoàng V sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận AĐ634158 ngày 08/03/2006, thể hiện cạnh 8-9-10-11 không tiếp giáp đường. Nay theo hệ thống bản đồ địa chính mới và bản trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X ký xác nhận ngày 08/04/2022 thì thửa đất số 47 được đo đạc thành thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26 có diện tích 8.773m² và một phần diện tích là đường đất của tờ bản đồ số 26. Qua chồng ghép bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26 (BĐĐC mới) có cạnh 8-9-10-11 tiếp giáp với đường giao thông, đường giao thông thuộc một phần diện tích thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2 (BĐĐC cũ) đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Hoàng V ngày 08/03/2006 là không đúng đối tượng sử dụng đất; đề nghị chủ sử dụng đất liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện X để được hướng dẫn lập hồ sơ thu hồi đối với diện tích thuộc đường giao thông (theo BĐĐC mới) trước khi thực hiện thủ tục chuyển quyền". Như vậy, để chuyển nhượng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26) cho ông T, ông T1 thì ông V, bà S phải làm thủ tục thu hồi đối với phần diện tích 1.711m² để làm đường nhưng ông V chưa thực hiện dẫn đến việc chưa thể chuyển nhượng được thửa đất trên.

Sau đó, phía nguyên đơn đã đồng ý gia hạn thời hạn tiến hành giao dịch chuyển nhượng qua việc đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2022 với bị đơn để thực hiện các thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 47 trên trong thời hạn 01 năm nhưng sau khi tiến hành đo vẽ xong thì lại không tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo mà không có thỏa thuận nào khác với bị đơn.

Còn phía bị đơn trong thời gian tiến hành giao dịch chuyển nhượng đất cho nguyên đơn lại chặt cây trồng trên đất để dựng lán trồng nấm rơm.

Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất không thể tiến hành giao kết được, hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được vừa do yếu tố khách quan vừa do lỗi của hai bên, phía nguyên đơn có lỗi khi đã đồng ý gia hạn thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng sau đó không thực hiện các công việc theo thỏa thuận, còn bị đơn có lỗi tự ý thay đổi hiện trạng đất.

Nay các bên đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trên nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn, còn nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại do hủy bỏ hợp đồng do các bên đều có lỗi và không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về yêu cầu phạt cọc, do nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009098 ký ngày 15/9/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V và ông Nguyễn Văn T1 được công chứng tại Văn phòng C1 các bên cũng đồng ý hủy nên cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai và kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Vũ T về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Yêu cầu trả 900.000.000đ (*chín trăm triệu đồng*) tiền cọc của các nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng V phải chịu 39.000.000đ (*ba mươi chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu phản tố của ông V được chấp nhận nên hoàn trả cho ông V các số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Như vậy, số tiền án phí 39.000.000đ (*ba mươi chín triệu đồng*) ông V phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.450.000đ (*năm mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tiền số 0011627 ngày

28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai), hoàn trả lại cho ông V số tiền 18.450.000đ (*mười tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) còn lại.

Hoàn trả cho ông V số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008058 ngày 21/6/2023 và số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011628 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

Cấp sơ thẩm không tuyên trả cho ông V số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008058 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai) là thiếu sót. Đồng thời, cấp sơ xử lý số tiền tạm ứng án phí 57.750.000đ ông V đã nộp tại biên lai thu tiền số 0011627 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc trong khi số tiền thực tế ông V nộp là 57.450.000đ (*năm mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) là chưa chính xác.

Yêu cầu trả cọc của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí về trả cọc đã nộp. Nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc nên hoàn trả án phí về phạt cọc cho nguyên đơn.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng đặt cọc và 300.000đ về hủy hợp đồng ủy quyền. Như vậy, ông T và ông T1 phải nộp tổng cộng 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008050 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai), hoàn trả cho ông T, ông T1 số tiền còn lại 18.900.000đ (*mười tám triệu chín trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông T và ông T1 số tiền 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0007574 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Vũ T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ/VKS/DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai; Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Vũ T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai.

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 562, Điều 569 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng V về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, buộc ông Nguyễn Hoàng V phải trả cho ông Đinh Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 số tiền cọc 900.000.000đ (*chín trăm triệu đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Hoàng V về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 900.000.000đ (*chín trăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoàng V đối với ông Đinh Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V, bà Phạm Thị Ni S và ông Nguyễn Văn T1 và ông Đinh Vũ T đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ số 2, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26, xã X, thành phố Đ).

Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng V và ông Nguyễn Văn T1, số công chứng 009098 được công chứng tại Văn phòng C1.

Buộc ông Đinh Vũ T và ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng V 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số AĐ 634158 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 08/3/2006 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 2, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26, xã X, thành phố Đ).

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng V phải nộp 39.000.000đ (*ba mươi chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.450.000đ (*năm mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tiền số 0011627 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai), hoàn trả lại cho ông V số tiền 18.450.000đ (*mười tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) còn lại.

Hoàn trả cho ông V số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008058 ngày 21/6/2023 và số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011628 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

- Ông Nguyễn Văn T1 và ông Đinh Vũ T phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về hủy Hợp đồng đặt cọc và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về hủy Hợp đồng ủy quyền, được trừ vào số tiền 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0008050 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai), hoàn trả cho ông T, ông T1 số tiền còn lại 18.900.000đ (*mười tám triệu chín trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông T và ông T1 số tiền 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0007574 ngày 20/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

3.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Đinh Vũ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0027230 ngày 22/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 6 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 6 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- UBND xã Xuân Định, thành phố Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương