

Bản án số: 422/2026/DS-PT

Ngày: 15/6/2026

V/v: “T/c HĐ đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Tú – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/6/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2026/TLPT-DS ngày 06/5/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 30/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 2- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 406/2026/QĐ-PT ngày 22/5/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lý M, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp A, xã P, thành phố Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: P lô A, khu D, ấp V, xã P, thành phố Đ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lý M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2020, bản tự khai và các biên bản làm việc tại Toà, nguyên đơn bà Lý M có người đại diện theo uỷ quyền là anh Lê Huy H trình bày:*

Ngày 13/6/2020, giữa bà Lý M và bà Đoàn Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Tại thời điểm đặt cọc, bà L nói đất đứng tên một mình bà L, bà M không biết đất đứng tên chung giữa bà L và bà H1. Ngoài ra, bà L hứa hẹn với bà M sẽ làm các thủ tục để tách 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P cho bà M đứng tên chủ quyền nên bà M mới đồng ý nhận chuyển nhượng và giao tiền cọc cho bà L.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi bên A (bà L) có nghĩa vụ đăng ký QSD đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất thì bên A phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc.

Ngoài hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/6/2020 thì giữa bà M và bà L không lập thêm bất kỳ văn bản/thỏa thuận/ giấy tờ nào khác. Hai bên giao nhận tiền trực tiếp, việc giao nhận giấy tờ không làm giấy giao nhận tiền riêng mà hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/6/2020 cũng chính là tờ giấy giao nhận tiền của hai bên.

Giữa bà M và bà L thỏa thuận từ ngày 13/6/2020 đến ngày 13/7/2020 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng có công chứng thì bà M giao tiếp cho bà L số tiền 250.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn 01 tháng nhưng bà L không tiến hành bất kỳ thủ tục nào để tách phần diện tích 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P và công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M.

Qua tìm hiểu bà M được biết phần diện tích 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P là không đủ điều kiện tối thiểu để tách thửa theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/6/2020 giữa bà M với bà L đối với diện tích đất 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P.

- Buộc bà L có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 30.000.0000 đồng và bồi thường 30.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Bà M không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị H1 là người cùng đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất số CP234612 cấp ngày 19/9/2018 với bà Đoàn Thị Kim L.

** Theo bản ý kiến ngày 16/02/2022, biên bản làm việc ngày 25/11/2022 bị đơn bà Đoàn Thị Kim L trình bày:*

Ngày 13/6/2020, giữa bà Lý M và bà Đoàn Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N. Bà M số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng; hạn 01 tháng sau tức là ngày 13/7/2020 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiếp số tiền còn lại là 250.000.000 đồng.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đồng sở hữu với bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987, địa chỉ: xóm A, xã N, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Bà L có thông báo cho bà M và đưa sổ đỏ cho bà M được biết phần đất mà bà L chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận QSD đất đồng sở hữu cho bà L với bà H1 cùng đứng tên nhưng bà M vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà L nhận số tiền 30.000.000 đồng từ bà M thông qua hình thức chuyển khoản, hai bên không làm giấy giao nhận tiền mà chỉ lập duy nhất hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 13/6/2020. Số tiền 30.000.000 đồng mà bà L nhận cọc của bà M, một mình bà L sử dụng, bà L không thông báo và cũng chia/giao cho bà H1.

Theo bà L, việc hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do bà M cứ hứa hẹn nhiều lần, nói là để đi mượn tiền. Bà L có nói miệng với bà M là nếu không giao tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì coi như bà M tự hủy hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/6/2020 giữa bà M với bà L đối với diện tích đất 98,5m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P và đồng ý trả cho bà M số tiền 30.000.0000 đồng, mỗi tháng trả 1.000.000 đồng cho đến khi trả đủ 30.000.000 đồng; còn đối với yêu cầu bồi thường 30.000.000 đồng tiền phạt cọc, bà L không đồng ý.

** Bản án dân sự sơ thẩm 19/2026/DS-ST ngày 30/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Đồng Nai đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim L về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 13/6/2020 giữa bà Lý M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim L đối với diện tích đất 98,5m² thửa 559, tờ bản đồ số 26 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 13/6/2020 giữa bà Lý M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim L đối với diện tích đất 98,5m² thửa 559, tờ bản đồ số 26 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

Buộc bà Đoàn Thị Kim L phải trả cho bà Lý M số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý M về việc buộc bà Đoàn Thị Kim L bồi thường số tiền 30.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định các vấn đề về án phí, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 11/3/2026, bà M kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa.

- Về đường lối giải quyết:

Đối tượng mà các bên đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích 98,5m² là 1 phần của thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện diện tích tối thiểu để tách thửa. Khi giao kết bà L đã đưa Giấy chứng nhận QSD đất cho bà M để thực hiện chuyển đổi thành đất thổ cư đảm bảo điều kiện tách thửa. Do đó, lỗi dẫn đến các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng là của cả 2 bên. Theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, Án lệ số 25/2018/AL thì trường hợp này, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc và cũng không bị mất cọc. Quyết định của cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định nên

kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Từ phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn Lý M được thực hiện trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người tham gia tố tụng: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2020 giữa bà Lý M và bà Đoàn Thị Kim L, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường do vi phạm giao kết đặt cọc. Bà M và bà L đều xác định quá trình giao kết, thực hiện giao nhận tiền cọc đều không có sự tham gia của bà Nguyễn Thị H1 (là người cùng đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 559, tờ bản đồ số 26 xã P, tỉnh Đồng Nai với bà Đoàn Thị Kim L), nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì đối với bà H1. Như vậy việc giải quyết tranh chấp trên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1, việc cấp sơ thẩm đưa bà H1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

[3] Đương sự tham gia phiên toà: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy H, bị đơn bà Đoàn Thị Kim L đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[4] Xét kháng cáo: Ngày 13/6/2020 bà Lý M và bà Đoàn Thị Kim L giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất 98,5m² thuộc 1 phần thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CP234612 cho bà Nguyễn Thị H1 và CP234611 ngày 19/9/2018 cho bà Đoàn Thị Kim L). Bà M đã giao cho bà L số tiền đặt cọc là 30.000.000đ.

Xét thấy các bên đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích 98,5m² thuộc 1 phần của thửa 559, tờ bản đồ số 26 xã P, huyện N có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Đ. Tại thời điểm giao kết bà M biết rõ điều này vì đã được tiếp cận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành đặt cọc. Như vậy giao dịch dân sự trên là vô hiệu do không thể tiến hành việc giao

kết hợp đồng chuyển nhượng, lỗi của các bên trong giao dịch là ngang nhau. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu từ đó buộc bà L giao trả cho bà M số tiền đã nhận cọc, không chấp nhận phần yêu cầu phạt cọc của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ phân tích trên, kháng cáo của bà M không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L phải trả số tiền 30.000.000đ cho bà M ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh lại cách tuyên án.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận một phần nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành Đồng Nai tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lý M, giữ nguyên đường lối giải quyết của bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 122, 131, 132, 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 1 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2020 giữa bà Lý M đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim L là vô hiệu.

Bà Đoàn Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho bà Lý M số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 năm 2015.

2. Án phí:

- Nguyên đơn bà Lý M phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001161 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đồng Nai) và biên lai thu số 0006642 ngày 25/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai)

- Bị đơn bà Đoàn Thị Kim L phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

4. 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

Nguyễn Viết Hùng Trần Thanh Phong

Nguyễn Công Sự

- VKSND Tp.Đồng Nai;
- THADS Tp.Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 2;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Nai
- Dương sự;
- Lưu.

Nguyễn Công Sự

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa

Nguyễn Công Sự

