

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 303/DS-PT
Ngày: 24/4/2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Bà Thái Thị Thanh Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*
Bà Trần Thị Loan- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23 và 24 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2026/TLPT-DS
ngày 16/01/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 3- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2026/QĐXXPT-DS ngày
26/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026;
Quyết định hoãn phiên tòa số 295/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026 giữa các đương
sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 7 khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là
Phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp E, xã T,
tỉnh Đồng Nai).

2. Bị đơn:

2.1. Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: Số A, Trung tâm thương mại V, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đồng Xuân C- Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: 1, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2.2. Bà Phạm Thị Ngọc Á, sinh năm 1980;

2.3. Ông Võ Đình D, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Thôn B, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp A, xã B, tỉnh Đồng Nai).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: A ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai)

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1978

(Bà N, bà L, bà Á có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Căn cứ vào lời quảng cáo của bà Á giới thiệu các thửa đất tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai nên bà Á đã tin tưởng và ký kết các hợp đồng với Công ty do bà Á đảm nhiệm cụ thể như sau:

Theo các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AV38/2020, AV39/2020, AV41/2020, AV46/2020, AV47/2020, AV48/2020 ngày 08/07/2020 ký giữa Công ty TNHH Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc N thì bên Công ty TNHH Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất cho các mã sản phẩm (lô): 16, 14, 81, 79, 17, 80 thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã A, huyện T (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai. Theo đó bên bà N phải có nghĩa vụ thanh toán đúng và đủ theo hợp đồng, đồng thời bên Công ty cũng có cam kết về việc sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hạn và bồi thường nếu không thực hiện đúng cam kết.

Bà Phạm Thị Ngọc Á với chức vụ là Phó giám đốc Công ty TNHH Đ đã nhận tiền đặt cọc trước 06 nền x 30.000.000 đồng/1 nền = 180.000.000 đồng. Do thời gian quá lâu bà Á vẫn chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà N như cam kết nên bà N quyết định không lấy hết 06 nền đất như trên. Phía bà Á đã lập biên bản thanh lý 03 hợp đồng đặt cọc mua đất số: AV41/2020, AV46/2020, AV48/2020 mã sản phẩm 79, 80, 81. Còn lại 03 mã nền đất A14, B16, B17 thuộc một phần thửa đất số 1066, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại xã A, cụ thể có nguồn gốc và giao dịch của 03 hợp đồng đặt cọc mua đất như sau:

1. Hợp đồng đặt cọc số: AV 39/2020 ngày 08/7/2020 đặt mua Mã sản phẩm 14, chiều ngang 05 m, dài 20 m = tổng diện tích 100m^2 , giá trị lô đất là 454.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

2. Hợp đồng đặt cọc số: AV 38/2020 ngày 08/7/2020 đặt mua Mã sản phẩm 16, chiều ngang 05 m, dài 20 m = tổng diện tích 100m^2 , giá trị lô đất là 414.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

3. Hợp đồng đặt cọc số: AV 47/2020 ngày 08/7/2020 đặt mua Mã sản phẩm 17, chiều ngang 05 m, dài 20 m = tổng diện tích 100m^2 , giá trị lô đất là 414.000.000 đồng.

Bà Á cam kết với bà N là sẽ chuyển đổi đất nông nghiệp do bà N đặt cọc sang đất thổ cư, số tiền thuê bà N sẽ phải trả thêm cho bà Á tương ứng diện tích đất trên 03 lô đất bà N đã đặt cọc nên bà N đồng ý.

- Ngày 25/9/2020 bà Á thu của bà N 886.000.000 đồng, theo phiếu thu AV 81-19.

- Ngày 25/9/2020 bà Á thu của bà N 414.000.000 đồng, theo phiếu thu AV 81-19.

- Ngày 06/10/2020 bà Á thu của bà N 500.000.000 đồng, theo phiếu thu AV 81-21 và 10.000.000 đồng để hoàn thành hợp đồng số AV 39/2020 lô số 14 cho Công ty TNHH Đ.

Tổng cộng bà Á nhận của bà N 06 hợp đồng đặt cọc mua đất gồm: Tiền cọc 180.000.000 đồng + tiền mua đất 1.800.000.000 đồng = 1.980.000.000đ (một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi đã thanh toán tiền thì phía Công ty TNHH Đ và bà Á đã không thực hiện đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bà Á đã nhiều lần đến Công ty để yêu cầu bàn giao đất hoặc trả lại tiền. Sau đó, bà Á và Công ty TNHH Đ hứa sẽ thanh toán hết số tiền còn lại.

Sau nhiều lần hứa nhưng không thực hiện trả tiền, ngày 15/01/2023 bà Á đã hẹn bà N đến quán cà phê để làm giấy thỏa thuận. Tại đây, bà Á đã viết Giấy thỏa thuận, tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 193449 đối

với thửa đất 555, tờ bản đồ 39, xã B cho bà N để đảm bảo sẽ trả bà N số tiền còn thiếu là 1.080.000.000 đồng + tự nguyện trả thêm lãi suất, tổng cộng là: 1.349.700.000 đồng. Đồng thời, bà Á nhờ bà N giữ gìn bộ hồ sơ đền bù của ông Nguyễn Quốc H (do ông H đang nợ tiền bà Á), khi nào ông H có tiền nợ cho bà Á thì giao qua cho bà N số tiền 1.349.700.000 đồng thì bà N trả hồ sơ cho ông H.

Sau 02 ngày thì vào ngày 17/01/2023, bà Á giới thiệu ông H đến gặp bà N để thực hiện thỏa thuận. Bà N và ông H đã gặp nhau lập “Biên bản xác nhận và cam kết trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H1. Qua đó, ông H cam kết trả 1.349.700.000 đồng cho bà N (thay vì trả nợ cho bà Á). Đến ngày 30/3/2023 là thời hạn chót thực hiện cam kết trả tiền, nếu ông H chậm trả thì ông H phải trả thêm lãi suất theo mức 3%/tháng.

Thực tế, ông H không trả tiền cho bà N nên bà N thông báo cho bà Á biết và xác định việc trả lại tiền là Công ty TNHH Đ, bà Á và ông D chứ không phải ông H.

Ngày 30/3/2023, bà Á đã hẹn bà N đến văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H1 nhờ soạn “Biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền”. Qua đó, bà Á xác định trách nhiệm trả lại tiền cho bà N là của bà và hứa trả cho bà N mỗi tháng 30.000.000 đồng, đến ngày 30/9/2023 là thời hạn chót thực hiện cam kết, nếu bà Á chậm trả thì phải trả thêm cho bà N lãi suất theo mức 3%/ tháng.

Thực tế, bà Á đã vi phạm cam kết trả tiền, bà N gọi điện không nghe máy và nhắn tin rất nhiều không trả lời, đùn đẩy trách nhiệm cho người khác và tài sản là đất do bà Á nhận cọc và nhận tiền chuyển nhượng cho bà N đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng không sử dụng tiền thu được trả lại bà N nên bà N làm đơn tố giác bà Phạm Thị Ngọc Á về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến Cơ quan điều tra phòng PC03 Công an tỉnh Đ. Tuy nhiên, do bà N đang giữ giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà Á nên bà N đồng ý khởi kiện dân sự để và Công ty Đ phải liên đới thanh toán tiền cho bà N là hoàn toàn có căn cứ.

Tại thời điểm bà N đặt cọc thì 03 lô đất nói trên là một phần thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 7, xã A, huyện T (nay là xã A), đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 719539, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/12/2020 cho ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Linh P (nguồn gốc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà Nguyễn Thị C1 ngày 10/12/2020, đang trong thời gian đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 15/4/2021, ông Võ Đình D và bà Phạm Thị Ngọc Á nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L2, bà Lê Thị Linh P. Đến ngày 06/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 410901, đứng tên ông Võ Đình D và bà Phạm Thị Ngọc Á.

Như vậy, tại thời điểm bà Á và Công ty TNHH Đ nhận cọc, thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất nói trên chưa thuộc quyền sử dụng của ông Võ Đình D, bà Phạm Thị Ngọc Á. Theo đó, ông D, bà Á chưa được quyền giao tài sản này với danh nghĩa là của ông, bà hoặc của Công ty TNHH Đ để rao bán rộng rãi, lừa dối khách hàng.

Sau khi nhận tiền của bà N thì bà Á cam kết đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang thổ cư và sang tên cho bà N, với giá trị đất bà N sẽ phải trả bà Á cao hơn thỏa thuận khi đặt cọc, bà N tin tưởng bà Á là Phó giám đốc Công ty N1 visit bà Á đã giao cho bà N để quảng bá nên bà N đồng ý thực hiện nộp thêm tiền.

Bà Á sử dụng tiền của bà N vào công việc kinh doanh của gia đình, ông D là chồng bà Á là đồng sở hữu tài sản cũng biết bà Á đã nhận cọc và tiền chuyển nhượng của bà N nhưng không làm thủ tục sang tên, đổi mục đích sử dụng đất và không sang tên cho bà N mà ngày 15/4/2021 bà Á và ông D làm thủ tục thế chấp thửa đất số 1066 để vay Ngân hàng TMCP và phát triển thành phố H – chi nhánh Đ1. Đến ngày 06/5/2024 ông D, bà Á tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1066 nói trên cho ông Nguyễn Minh T1, bà Ngô Thị S.

Ngày 07/6/2024, ông Nguyễn Minh T1, bà Ngô Thị S tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1066 nói trên cho ông Nguyễn Văn D1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã điều chỉnh trang 04 ngày 19/6/2024.

Thực tế bà Á và Công ty TNHH Đ còn phải thanh toán cho bà N số tiền 1.080.000.000 đồng từ ngày 25/9/2020 đến nay. Thửa đất 1066 ban đầu bà Á rao bán cho bà N là của vợ chồng bà Á và ông D1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 155 do bà Á giao cho bà N cầm cố làm tin cũng thuộc sở hữu của bà Á và ông D1. Ông D1 không có ý kiến gì về việc bà Á cầm cho bà N. Công ty TNHH Đ (chỉ có tên trên danh nghĩa) - thực chất là của bà Á, ông D1. Bà Á nhận tiền của bà N để sử dụng mục đích chung của gia đình nên mới dùng tài sản của vợ, chồng cầm cho bà N tin cậy, đồng thời đảm bảo uy tín cho Công ty TNHH Đ nên bà Á, ông D1 và Công ty TNHH Đ phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà N là hoàn toàn có căn cứ.

Liên quan đến ông Nguyễn Quốc H: Bà N xác định ông Nguyễn Quốc H làm ăn chung với bà Phạm Thị Ngọc Á và có nợ tiền bà Á, không nợ gì bà N.

Ngày 17/01/2023, bà Á có nhờ bà N đứng ra giải quyết số tiền ông H nợ bà Á, do ông H có tài sản nên bà N đồng ý. Cụ thể, ông H và bà N có lập “Giả” Biên bản xác nhận và ông H cam kết trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N (trả thay bà Á số tiền 1.349.700.000 đồng). Ông H có giao cho bà N để làm tin 01 bộ hồ sơ giải quyết đền bù không liên quan đến việc của bà Á và bà N (Văn bản này lập tại Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H1 - đồng nghĩa việc bà Á bán cái số nợ do bà phải trả bà N cho ông H).

Thực tế từ khi ký biên bản xác nhận ông H không trả tiền cho bà N, vì giữa ông H và bà N không có quan hệ pháp luật gì, biên bản xác nhận chỉ là giả cách, ông H không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N mà do bà Á với danh nghĩa là Thủ quỹ và là Phó giám đốc Công ty TNHH Đ trực tiếp thu tiền và giao dịch với bà N.

Thực tế chứng minh đến ngày 30/3/2023 bà Phạm Thị Ngọc Á và bà Nguyễn Thị Ngọc N đã lập Biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền, có nội dung chính như sau: *“Bên A xét thấy có trách nhiệm đối với số tiền mà bên B giao cho bên A nên bên A cam kết như sau: Bên A sẽ thanh toán số tiền 1.349.700.000 đồng trước ngày 30/9/2023 ... Số tiền lãi thỏa thuận trả mỗi tháng 30.000.000 đồng và trả vào ngày 30 tây hàng tháng”*.

Bà Phạm Thị H2 chỉ là người cho bà N vay tiền và nộp tiền mua đất giùm bà N chứ không mua đất của bà Á hay Công ty Đ. Số tiền vay mượn bà N đã thanh toán xong cho bà H2, nên bà H2 không liên quan gì trong vụ việc trên (bà H2 đã gửi văn bản xác nhận cho Tòa án).

Nay bà xác định lại yêu cầu đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai buộc ông Võ Đình D, bà Phạm Thị Ngọc Á và Công ty TNHH Đ phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả bà Nguyễn Thị Ngọc N như sau:

- Trả lại tiền mua đất bà N đã nộp vào Công ty TNHH Đ ngày 25/9/2020, số tiền là 1.080.000.000 đồng.

- Trả tiền lãi suất 1.080.000.000 đồng x 10%/năm (kể từ ngày 25/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/7/2025) là 58 tháng = 626.400.000 đồng.

Tổng cộng yêu cầu phải thanh toán số tiền là 1.706.400.000 đồng (Một tỉ bảy trăm lẻ sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Về án phí: Yêu cầu bị đơn phải chịu theo quy định.

** Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Công ty TNHH Đ do ông C đại diện trình bày:*

Ngày 13/6/2020, ông Nguyễn Quốc H có mua lô đất diện tích: 9.318,7m², thuộc tờ bản đồ số 7 thửa 146, tại xã A, huyện T (nay là xã A), tỉnh Đông Nai của ông Đồ Văn M.

Ngày 20/6/2020, ông H chia lô đất trên thành 81 lô đất nhỏ nhờ Công ty M2 bán giúp và ký hợp đồng môi giới với khách hàng, trong hợp đồng môi giới có ghi rõ Nguyễn Quốc H (bên B) làm sổ đỏ đồng sở hữu và bàn giao sổ đỏ đồng sở hữu cho khách hàng trong thời gian 40 ngày kể từ ngày đi công chứng sang nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Tháng 07/2020 ông Nguyễn Văn H3 là nhân viên kinh doanh của Công ty TNHH Đ đã giới thiệu dự án trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc N mua 06 lô đất tại dự án nêu trên và đã đặt cọc vào ngày 08/07/2020 căn cứ vào phiếu đặt cọc số AV38/2020, AV39/2020, AV41/2020, AV46/2020, AV47/2020, AV48/2020 thu của bà N số tiền cọc là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Vào ngày 25/9/2020, ông H liên hệ sắp xếp tại Văn phòng C2 3 để cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và các khách hàng đã đặt cọc trước đó đến tiến hành thủ tục công chứng. Công ty TNHH Đ đã thu số tiền là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) trong đó: Phiếu thu tiền số: AV81-18; Số tiền: 414.000.000đ (Bốn trăm mười bốn triệu đồng), người nộp tiền là bà Nguyễn Thị Ngọc N; Phiếu thu tiền số: AV81-19; Số tiền là 886.000.000đ (Tám trăm tám mươi sáu triệu đồng), người nộp tiền là bà Phạm Thị H2; Vào ngày 06/10/2020 thu số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo Phiếu thu tiền số: AV81-21. Tổng cộng có thu của bà N số tiền là 1.980.000.000đ (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng). Sau đó ông đã bàn giao toàn bộ số tiền này lại cho chủ đầu tư dự án là ông Nguyễn Quốc H. Sau đó, ông H không thực hiện theo đúng thỏa thuận trên hợp đồng môi giới và bàn giao sổ đồng sở hữu cho khách hàng, mặc dù ông đã liên tục đôn đốc ông H thực hiện.

Vào ngày 21/12/2020, ông đã chuyển trả lại cho bà N số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) nên tính tới thời điểm 21/12/2020 Công ty TNHH Đ chỉ thu của bà N số tiền là 1.380.000.000đ (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).

Sau rất nhiều lần yêu cầu ông H giải quyết nghĩa vụ trên hợp đồng môi giới vì ông H đã vi phạm hợp đồng môi giới và yêu cầu ông H giao đất cho khách hàng bất thành, tháng 12/2022 ông yêu cầu ông H ra gặp các khách hàng đã nộp

tiền về cho ông H để giải trình sự việc trên thì ông H đã gặp bà N và ông tại thành phố B, tại đây ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim T2 đã viết giấy hẹn trả lại tiền cho bà N vào ngày 15/01/2023 nhưng đến hẹn ông H không thực hiện việc trả lại tiền nên bà N đã gây áp lực cho ông và nhân viên Công ty (Treo băng rôn ở nhà nhằm bôi nhọ danh dự), ông đi xoay tiền khắp nơi và trả lại cho bà N thêm 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Ngày 17/01/2023, bà N và ông H lại tiếp tục làm “Biên bản xác nhận và cam kết trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ở Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Kim H1. Tại biên bản này ông H xác nhận đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N là 1.349.700.000 đồng và cam kết sẽ thanh toán lại cho bà N vào ngày 30/3/2023 và bà N tiến hành thu giữ tài sản của ông Nguyễn Quốc H là bộ hồ sơ đền bù đất do nhà nước thu hồi tại Xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai của ông H (có biên bản đính kèm) nhưng đến hạn ông H không thực hiện những gì đã cam kết với bà N sau đó bà N quay lại làm áp lực và buộc ông và bà Á phải trả lại số tiền mà bà N mong muốn. Công ty xác định có thu tiền của nguyên đơn theo như nguyên đơn trình bày.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện buộc Công ty TNHH Đ, bà Phạm Thị Ngọc Á và ông Võ Đình D phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà N số tiền đã nhận cọc là 1.080.000.000 đồng và tiền lãi tính lãi suất chậm trả là 10%/năm, tính từ ngày giao nhận tiền đến ngày Tòa án xét xử (bà N tính đến ngày 25/8/2025) thì ông đồng ý trả lại cho bà N số tiền 1.080.000.000 đồng và phần tiền lãi theo yêu cầu của bà N.

** Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Á trình bày:*

Thời điểm tháng 07/2020 bà là thu ngân của Công ty TNHH Đ nên bà có nhiệm vụ thu tiền khi khách hàng của Công ty đến nộp trong đó có bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Vào ngày 08/7/2020, căn cứ vào phiếu đặt cọc số AV: 38/2020, AV: 39/2020, AV: 41/2020, AV: 46/2020, AV: 47/2020, AV: 48/2020 bà có thu của bà N số tiền cọc là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Vào ngày 25/9/2020, bà thu thêm số tiền là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và vào ngày 06/10/2020, bà thu của bà N số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng bà N đã nộp cho Công ty số tiền là 1.980.000.000đ (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng). Sau đó bà đã bàn giao toàn bộ số tiền này cho Công ty TNHH Đ là ông Đồng Xuân C để nộp lại cho

chủ đầu tư dự án là ông Nguyễn Quốc H. Năm 2022 do Công ty không còn khả năng chi trả lương cho nhân viên nên bà đã xin thôi việc.

Ngày 13/01/2023, bà N nhắn tin cho bà và yêu cầu bà trả lại số tiền mà bà N đã nộp cho Công ty và đe dọa nếu không trả tiền hoặc không làm theo phương án mà bà N yêu cầu đó là: “Đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà bà đang ở cho bà N giữ hoặc bà N sẽ bôi nhọ danh dự bà.” Do lo sợ sẽ ảnh hưởng đến gia đình và con cái nên ngày 15/01/2023 bà đã gặp bà N và làm giấy thỏa thuận đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 193449 cho bà N giữ để làm tin cho đến khi ông Nguyễn Quốc H trả lại tiền cho bà N thì bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 17/01/2023, bà N và ông Nguyễn Quốc H làm Biên bản xác nhận và cam kết trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông H cam kết sẽ thanh toán số tiền là 1.349.700.000 đồng cho bà N vào ngày 30/3/2023, đồng thời bà N giữ bộ hồ sơ đền bù đất do Nhà nước thu hồi tại Xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai của ông H nhưng đến hạn ông H không trả lại tiền cho bà N nên một lần nữa bà N lại gây áp lực cho bà và bắt buộc bà đến Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Kim H1 tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai vào ngày 30/3/2023 làm hồ sơ đăng bộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BV 193449 cho bà N nhưng bà không đồng ý và một lần nữa bà N lại đe dọa bà sau đó bắt bà làm biên bản cam kết trả tiền vào ngày 30/9/2023 cho bà N, bà N cũng không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BV 193449 lại cho bà, đồng thời bà N còn buộc bà trả lãi hàng tháng là 30.000.000 đồng.

Thời điểm đó bà rất lo sợ ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, ảnh hưởng đến gia đình mà bà cũng không có phương án xử lý nào nên đã miễn cưỡng đồng ý. Sau đó 30 ngày do kinh tế suy thoái và khó khăn nên bà không có thu nhập tốt để đủ trả số tiền lãi cho bà N mỗi tháng là 30.000.000 đồng mà chỉ chuyển cho bà N số tiền là 10.000.000 đồng, bà nói với bà N rằng bà đã bàn giao tiền này lại cho Công ty và đã thôi việc ở Công ty nên mong bà N thông cảm và giải quyết với Công ty vì khả năng bà chỉ có như vậy, nhưng bà N không đồng ý và làm đơn tố giác bà lừa đảo chiếm đoạt tài sản tại phòng cảnh sát điều tra PCO3 Công an tỉnh Đ.

Bà nhận thấy việc bà N và Công ty TNHH Đ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì bà không liên quan, yêu cầu bà N làm việc với Công ty TNHH Đ. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:*

Ông xác định có ký hợp đồng môi giới với Công ty TNHH Đ về việc Công ty thực hiện môi giới bán đất nền thuộc thửa 146, tờ số 7, tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã A). Thời điểm ký hợp đồng môi giới với Công ty TNHH Đ thì ông chưa đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 146, tờ số 7, tọa lạc tại xã A, huyện T mà do ông Đỗ Văn M1 đứng tên. Thời điểm này ông có làm hợp đồng đặt cọc với ông M1 về việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên vào khoảng đầu năm 2020, giá chuyển nhượng khoảng 24.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thiếu nguồn tiền trả cho ông M1 nên ông có liên hệ vay tiền của bà Nguyễn Thị C1 số tiền 12.000.000.000 đồng, bà C1 yêu cầu được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 146, tờ số 7, tọa lạc tại xã A, huyện T nên ông yêu cầu ông M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 vào ngày 21/10/2020.

Toàn bộ quá trình tách thửa đối với thửa 146, tờ số 7, tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã A) và nội dung của hợp đồng môi giới thì ông không nhớ rõ. Ông có nhận nhiều đợt tiền của Công ty TNHH Đ, đến ngày 17/01/2021 giữa hai bên có ký biên bản bàn giao tiền số 7, tổng số tiền bàn giao là 9.450.000.000 đồng. Số tiền này là tiền Công ty TNHH Đ thu của khách hàng mua đất thuộc thửa 146, tờ số 7, tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã A).

Giữa Công ty và ông không có hủy hợp đồng môi giới ngày 20/6/2020. Đến thời điểm hiện nay, ông không có đất để bàn giao cho Công ty TNHH Đ để Công ty bàn giao lại cho khách hàng. Ông có bàn giao 04 thửa đất cho Công ty TNHH Đ gồm có bà Á, ông C, ông T3 và 10 người khách hàng ông không biết tên.

Ông có quen biết và làm ăn chung với bà Phạm Thị Ngọc Á nhưng không nợ gì bà N. Ngày 17/01/2023, bà Á có yêu cầu ông ký Biên bản xác nhận và cam kết trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N 1.349.700.000 đồng (Do bà Á có giấy thỏa thuận đề ngày 15/01/2023 xác nhận còn nợ bà N số tiền 1.349.700.000 đồng). Ông có giao cho bà N để làm tin 01 bộ hồ sơ giải quyết đền bù của ông không liên quan đến bà Á và bà N gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông H3 và ông; Thông báo thu hồi đất ngày 16/7/2023; Hồ sơ kỹ thuật ngày 13/02/2018). Văn bản này lập tại Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Kim H1, đồng nghĩa việc bà Á bán cái nợ do bà phải trả bà N cho ông (sau

này ông được biết bà Á nhờ bà N thông qua ông trả tiền cho bà nhưng sẽ trả trực tiếp cho bà N).

Thực tế từ khi ký biên bản xác nhận ngày 17/01/2023 thì ông không trả tiền cho bà N, vì giữa ông và bà N thực tế không có tranh chấp gì, biên bản xác nhận chỉ là giả cách, ông không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N mà do bà Á với danh nghĩa là Thủ quỹ và là Phó giám đốc Công ty T4 thu tiền và giao dịch với bà N.

Sau đó đến ngày 30/3/2023, bà Phạm Thị Ngọc Á và bà Nguyễn Thị Ngọc N đã lập Biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền có nội dung chính như sau: *“Bên A xét thấy có trách nhiệm đối với số tiền mà bên B giao cho bên A nên bên A cam kết như sau: Bên A sẽ thanh toán số tiền 1.349.700.000 đồng trước ngày 30/9/2023”*. Số tiền lãi thỏa thuận trả mỗi tháng 30.000.000 đồng và trả vào ngày 30 tây (tức là dương lịch) hàng tháng. Như vậy, đã xác định các hợp đồng đặt cọc giữa Công ty TNHH Đ là do bà Nguyễn Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Ngọc Á trực tiếp giao dịch, ông không biết và không liên quan gì đến ông, trách nhiệm với bà N thuộc về bà Phạm Thị Ngọc Á.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai:*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Xử buộc Công ty TNHH Đ phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc N tổng số tiền gốc và lãi là 1.611.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm mười một triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với yêu cầu buộc bà Phạm Thị Ngọc Á và ông Võ Đình D phải có nghĩa vụ liên đới cùng Công ty TNHH Đ2 cho bà N số tiền đã nhận cọc là 1.080.000.000 đồng và tiền lãi tính lãi suất chậm trả là 10%/năm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 30/9/2025 bà Nguyễn Thị Ngọc N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Võ Đình D, bà Phạm Thị Ngọc Á và Công ty TNHH Đ2 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền đặt cọc và lãi suất phát sinh là 1.611.000.000 đồng.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- 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. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết:

Kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Bà N và Công ty F hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng thì đặt cọc 180.000.000 đồng, sau này giao tiếp 1.800.000.000 đồng. Công ty đã thanh lý 03 hợp đồng, còn 03 hợp đồng tương ứng với các lô kí hiệu A14, B16, B17. Bà Á và Công ty không thực hiện như thỏa thuận, sau nhiều lần đòi tiền thì Công ty đã trả lại cho bà Á 900.000.000 đồng.

Mặc dù Công ty và ông H có kí hợp đồng môi giới nhưng không có văn bản ủy quyền để cho Công ty để nhận tiền đặt cọc, đồng thời thời điểm đặt cọc ông H không phải chủ sử dụng đất, khi thỏa thuận giao kết hợp đồng bà N cũng biết đất không đứng tên ông H, không đứng tên Công ty nhưng vẫn đồng ý giao dịch. Hiện không có đất để bàn giao cho bà N nên không thể thực hiện chuyển nhượng được, hai bên đều có lỗi. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ3 trả lại tiền cho bà N và trả lãi.

Về trách nhiệm liên đới: Ngày 30/3/2023 bà Á kí biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền và thể hiện đồng ý giao giấy CNQSDĐ số BV 193449 của thửa 555 tờ bản đồ số 39 xã B cho bà N giữ. Bà Á cho rằng bị ép buộc nên mới kí biên bản nói trên và buộc phải giao GCNQSDĐ cho bà N như không cung cấp được chứng cứ chứng minh, qua xem xét nội dung tin nhắn tại vi bằng thì nhận thấy việc cam kết của bà Á là tự nguyện. Sau khi cam kết bà Á đã thanh toán cho bà N được 10 triệu đồng tiền lãi, do không còn khả năng thanh toán nên từ đó tới nay bà Á không thanh toán cho bà N.

Bà N đặt cọc, giao tiền cho bà Á, cho Công ty để nhận chuyển nhượng đất một phần thửa 1066 tờ bản đồ số 7 xã A là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D, bà Á nhưng ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N mà lại chuyển nhượng cho người khác. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bà Á,

ông D có trách nhiệm liên đới với Công ty để trả tiền cho bà N là có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, đương sự trong vụ án, người tham gia phiên tòa: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng và đủ tư cách của đương sự.

Theo văn bản số 396/ĐKKD ngày 06/4/2026 của Phòng đăng ký kinh doanh, Công ty TNHH Đ4 chưa giải thể tuy nhiên theo tài liệu của cơ quan thuế Công ty đã không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký từ ngày 15/8/2024. Người đại diện theo pháp luật của Công ty- ông Đồng Xuân C, bị đơn ông Võ Đình D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Căn cứ theo tài liệu, hồ sơ trong vụ án thể hiện: Ngày 08/7/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc N và Công ty TNHH Đ (Công ty) ký kết 06 hợp đồng đặt cọc AV38/2020, AV39/2020, AV41/2020, AV46/2020, AV47/2020 và AV48/2020, mục đích để ký kết hợp đồng và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các diện tích đất có ký hiệu A14, B16, B17, 79, 80 và 81, thuộc một phần thửa đất số 146 tờ bản đồ số 7 xã A, huyện T (nay là xã A, tỉnh Đồng Nai). Sau khi ký kết các Hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao số tiền 180.000.000 đồng, đến ngày 25/9/2020 bà N giao thêm số tiền 1.800.000.000 đồng. Tổng cộng bà N đã giao số tiền là 1.980.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng*). Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận ông C đã chuyển trả lại số tiền 900.000.000 đồng cho bà N.

Bà N khởi kiện yêu cầu Công ty và bà Á, ông D liên đới trả lại số tiền cọc 1.080.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm (kể từ ngày 25/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/7/2025). Tổng cộng yêu cầu phải thanh toán số tiền là 1.611.000.000 đồng.

Các đương sự ông C, bà N, bà Á thừa nhận do Công ty không có đất để bàn giao cho bà N nên Công ty đã trả lại số tiền 900.000.000 đồng cho bà N để thanh lý các hợp đồng số AV41/2020, AV46/2020 và AV48/2020.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Đồng Xuân C đồng ý trả lại cho bà N số tiền 1.080.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất chậm trả là 10%/năm.

Bà Á cho rằng bà N kí kết hợp đồng đặt cọc với Công ty, không phải kí kết với cá nhân bà; ông D không liên quan đến Công ty, không giao dịch với bà N nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[4.1] Ngày 08/7/2020 tại thời điểm ký kết các hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 7, xã A được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đỗ Văn M1, đến ngày 28/10/2020 cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị C1; ngày 10/12/2020 bà C1 tách thửa và chuyển nhượng diện tích 1243,3m² (thửa mới là 1066, tờ bản đồ số 7, xã A) cho bà Lê Thị Linh P. Ngày 15/4/2021 bà Lê Thị Linh P, ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng cho ông Võ Anh D2, bà Phạm Thị Ngọc Á, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số DB 410901 ngày 06/5/2021 (cập nhật biến động trang 4); ngày 14/5/2021 bà Á, ông D2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H4)- Chi nhánh sở G. Ngày 03/02/2024 xóa đăng ký thế chấp và ngày 16/5/2024 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Ngô Thị S.

Các bên thừa nhận đã thanh lý các hợp đồng số AV41/2020, AV46/2020 và AV48/2020 với số tiền 900.000.000 đồng và thừa nhận các hợp đồng còn lại gồm AV39/2020 đặt cọc cho diện tích đất kí hiệu A14, AV38/2020 đặt cọc cho diện tích đất kí hiệu B16, AV47/2020 đặt cọc cho diện tích đất kí hiệu B17. Bà N trình bày theo sơ đồ Công ty cung cấp và thỏa thuận với bà Á, ông C thì các diện tích nói trên hiện thuộc thửa 1066 tờ bản đồ số 7 xã A. Bà N cung cấp cho Tòa án bản vẽ phân lô dự án “Khu dân cư An Viên 3” do Công ty Đ dùng để kêu gọi khách hàng đặt cọc trong đó có ký hiệu, chỉ dẫn vị trí, diện tích các quyền sử dụng đất rao bán, theo đó thể hiện thửa 146 tờ bản đồ số 7 xã A được chia thành 81 lô đất, phù hợp với lời khai của các đương sự. Ông Nguyễn Văn H3 trình bày

03 diện tích đất kí hiệu A14, B16, B17 tương ứng với một phần diện tích thửa 1066, ông là người trực tiếp dẫn bà N đi xem đất theo yêu cầu của bà Á.

[4.2] Ngày 15/01/2023 bà N và bà Á kí Giấy thỏa thuận với nội dung bà Á giao cho bà N giữ giấy CNQSD đất số BV 193449 (số vào sổ C 503579) đối với thửa đất số 555 tờ bản đồ số 39 xã B, huyện T.

Ngày 30/3/2023 bà Phạm Thị Ngọc Á và bà Nguyễn Thị Ngọc N lập biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền, theo đó thể hiện các bên thỏa thuận bà Á sẽ thanh toán cho bà N số tiền 1.349.700.000 đồng và đồng ý giao giấy CNQSD đất số BV 193449 (số vào sổ C 503579) cho bà N.

Bà Á trình bày do bà N gây áp lực, đe dọa nên việc kí cam kết trả tiền và giao GCNQSDĐ nói trên cho bà N là do bị đe dọa, ép buộc nên không có hiệu lực pháp luật. Ngoài tình tiết bà N nhắn tin và chụp hình băng rôn, dọa sẽ treo băng rôn ở nhà bà Á để đe dọa thì bà Á không cung cấp được chứng cứ nào khác thể hiện bà N có hành vi quyết liệt, đe dọa nhằm ép buộc bà Á kí vào các biên bản nhận nợ và giao giấy CNQSDĐ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giao nộp tài liệu chứng cứ mới là vi bằng số 79/2026/VB-TPLBH ngày 27/02/2026 thể hiện đoạn ghi âm ngày 15/01/2023 giữa bà N với bà Á và vi bằng số 80/2026/VB-TPLBH ngày 27/02/2026 thể hiện nội dung tin nhắn giữa bà N với bà Á, vi bằng do Văn phòng T5 lập.

Theo vi bằng số 79/2026/VB-TPLBH ngày 27/02/2026 có nội dung: *“Như em đã nói với chị ngay từ đầu là việc của chị thì dù em có phải bán nhà thì em vẫn phải trả tiền cho chị. Hiện nay em đang xoay tiền để trả lại cho chị trong thời gian sớm nhất và trong khả năng em có thể...”*

“Còn cái sổ của em là chị với em là đơn thân là mình thỏa thuận mình nhận trên một cái hợp đồng của em”, “em còn đưa sổ của em cho chị nữa mà”, “sổ của em á, cái sổ đó đang đứng tên á, thì dư nợ trong ngân hàng là khoảng hai tỉ hai”, “nếu mà chị N muốn á thì ví dụ hai chị em mình lấy sổ đó về rồi hai chị em mình đứng tên đồng sở hữu”.

Đồng thời, tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn H3 là nhân viên Công ty TNHH Đ có bản tự khai ngày 12/4/2026 thể hiện nội dung: *Ngày 15/01/2023 chị Á thuyết phục bà N xin thế chấp giấy CNQSDĐ tờ 39 thửa 555 xã B, T do bà Á và ông D2 đứng tên làm tài sản đảm bảo cho số tiền 3 lô A14, B16, B17. Ngày 29/3/2023 bà Á nhờ VP Luật sư Hoa soạn nội dung biên bản xác nhận tiền và cam kết trả tiền tại VP Luật sư H1, có sự có mặt chứng kiến phía bà Á, ông C, tôi (không có bà N). Đến ngày 30/3 thì mọi người đến văn phòng LS để ký tên (bà N*

đi một mình, không có ai đi cùng, khi mọi người ký văn bản xong thì vui vẻ, phí mỗi bên chịu ½, không bên nào ép bên nào ký). Sau khi cam kết bà Á đã thanh toán cho bà N được 10.000.000 đồng tiền lãi, do không còn khả năng thanh toán nên từ đó tới nay bà Á không thanh toán cho bà N.

Căn cứ theo nội dung vi bằng nói trên, đối chiếu lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có đủ cơ sở để xác định do không có đất để bàn giao cho bà N nên ngày 15/01/2023 và ngày 30/3/2023 bà Á đã xác nhận số tiền cần thanh toán cho bà N và giao giấy CNQSD đất số BV 193449 (số vào sổ C 503579) cho bà N giữ. Việc cho rằng bà Á bị cưỡng ép về mặt tinh thần là không có căn cứ.

Bà Á, ông C khai sau khi nhận tiền của bà N đã chuyển cho ông H, do ông H không thể thực hiện được những nội dung đã cam kết với Công ty nên không thể thực hiện được dự án và việc bà Á đứng tên trên GCNQSDĐ của thửa 1066 tờ bản đồ số 7 xã A là đứng tên giùm ông H. Tuy nhiên, qua xem xét tài liệu quản lý đất đai do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh T6 cung cấp như đã đề cập ở mục [4.1] thể hiện thửa 1066 được cấp GCNQSDĐ số DB 410901 ngày 06/5/2021 cho bà Á và ông D2; ngày 14/5/2021 bà Á, ông D2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H4)- Chi nhánh sở G và ngày 16/5/2024 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Ngô Thị S. Bà N trình bày bà Á đề nghị giải chấp quyền sử dụng đất và để bà N đứng tên đồng sở hữu là phù hợp với nội dung vi bằng như nói trên và phù hợp với lời khai của bà Á tại phiên tòa sơ thẩm.

Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về việc bà Á là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cam kết giao tài sản, nhận nợ, giao giấy CNQSD đất số BV 193449 (số vào sổ C 503579) cho bà N để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ.

Ngoài ra theo lời khai của các đương sự, người làm chứng ông H3 tại phiên tòa phúc thẩm và các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện bà N đặt cọc, trực tiếp giao tiền cho bà Á và ký hợp đồng với Công ty để nhận chuyển nhượng 3 lô đất A14, B16, B17 là một phần thửa 1066 tờ bản đồ số 7 xã A (được tách ra từ thửa 146) là diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông D2, bà Á nhưng ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N mà lại chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, bà N yêu cầu buộc bà Á và ông D2 có trách nhiệm liên đới với Công ty TNHH Đ để trả số tiền 1.080.000.000 đồng và lãi suất với mức thỏa thuận 10%/năm là 531.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên cho thấy việc bà N đặt cọc và thanh toán tiền có liên quan tới vợ chồng bà Á và vợ chồng bà Á đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thanh toán tiền và cam kết trả tiền cho bà N là có thật và tự nguyện. Do đó bà N khởi kiện buộc vợ chồng bà Á có trách nhiệm liên đới cùng Công ty TNHH Đ trả tiền cho bà N là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH Đ, bà Phạm Thị Ngọc Á và ông Võ Đình D phải chịu án phí sơ thẩm là 60.330.000 đồng (*Sáu mươi triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng*). Hoàn trả số tiền bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 56.535.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

[5.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc N không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 116, 117, 328, 357, 422 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH Đ, bà Phạm Thị Ngọc Á, ông Võ Đình D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc Công ty TNHH Đ, bà Phạm Thị Ngọc Á và ông Võ Đình D phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền gốc và lãi là 1.611.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm mười một triệu đồng*), trong đó 1.080.000.000 đồng tiền gốc và 531.000.000 đồng tiền lãi.

2. Về án phí:

[2.1] Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH Đ, bà Phạm Thị Ngọc Á, ông Võ Đình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.330.000 đồng (*Sáu mươi triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng*).

Hoàn trả số tiền bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 56.535.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007821 ngày 20/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3- Đồng Nai).

[2.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc N không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003290 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi 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.

3. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong

