

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 199/DS-PT
Ngày: 20/3/2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*”

**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: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Bùi Văn 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 Nguyễn Thị Thanh Huyền- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 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 99/2026/TLPT-DS ngày
02/02/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 04/12/2025 của Tòa
án nhân dân khu vực 10- tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2026/QĐXXPT-
DS ngày 09/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2026/QĐ-PT ngày
06/3/2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kiều N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 353/17/20 đường HT13, phường Tân Thới Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh

2. *Bị đơn:* Bà Thái Thị Q, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn E, xã T, T. Đ

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Khu phố P, phường B, T. Đ

2.2. Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu phố X, phường B, T. Đ

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

3.1. Ông Nguyễn Thái H, sinh năm

Địa chỉ: 3 D, phường R, Tp .

3.2. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 6, thôn Đồng Nơ 3, xã Tân Khai, T. Đồng Nai

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Kiều N, sinh năm 1979

(Bà N có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà và bà Thái Thị Q không có quan hệ họ hàng thân thích, bà biết bà Q do có nhu cầu sử dụng đất, nên bà đã thỏa thuận với bà Thái Thị Q để thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể bà với bà Thái Thị Q đã thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Hợp đồng đặt cọc thứ nhất: Vào ngày 12/12/2022 tại khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai), bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q có ký hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng đất tài sản gắn liền với đất. Diện tích ngang 12m x dài hết đất, thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM492681 cấp ngày 25/04/2008, thửa số: 374, tờ bản đồ 17, diện tích 5.858m² tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, do ông Nguyễn Thái H đứng tên. Giá bán là 1.200.000.000 đồng (*một tỷ hai trăm triệu đồng*), để đảm bảo mua diện tích đất trên, bà N đã đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng (*một tỷ hai trăm triệu đồng*) và bà Q đã nhận đủ số tiền. Trong thời hạn 6 tháng, tức ngày 12/06/2023 bà Q cam kết ra công chứng ký hợp đồng mua bán, sang tên quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thái H cho người nhận tài sản bà Trần Thị Kiều N.

Hợp đồng thứ 2: vào ngày 26/02/2023 bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích: ngang 6m x 45m, cũng thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, giá bà Q sang nhượng là 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*) và bà N đã đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*) cho bà Q. Các bên thỏa

thuận trong thời gian 7 tháng tức ngày 05/09/2023 bà Q sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thái H sang người nhận tài sản bà Trần Thị Kiều N.

Hợp đồng thứ ba: Ngày 17/03/2023 bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q tiếp tục ký kết đặt cọc chuyển nhượng thêm diện tích ngang 12m dài 45m thuộc phần quyền sử dụng đất và vị trí đất nêu trên. Giá sang nhượng bà Q đưa ra là 1.150.000.000đ, để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bà N đã đặt cọc hai lần vào ngày 17/03/2023 là 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*), ngày 28/05/2023 là 750.000.000đ (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*), bà Q đã nhận đủ số tiền 1.150.000.000 (*một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*), ngày 17/10/20225 bà Q có trách nhiệm ký sang tên quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thái H sang người nhận tài sản bà Trần Thị Kiều N.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng, bà N đã nhiều lần thôi thúc, nhắc nhở bà Thái Thị Q thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kiều N nhưng bà Q không thực hiện. Việc bà Thái Thị Q vi phạm cam kết trong quá trình thực hiện việc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà yêu cầu:

- Hủy các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023, ngày 17/03/2023 giữa bên nhận cọc bà Thái Thị Q và bên đặt cọc bà Trần Thị Kiều N đối với các diện tích đất các bên đã ký kết thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492981 cấp 25/04/2008 tờ bản đồ số 17, thửa 374, do ông Nguyễn Thái H đứng tên.

- Buộc bà Thái Thị Q có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kiều N tổng số tiền 8.850.000.0000 đồng (tám tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó số tiền cọc bà Thái Thị Q đã nhận là 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường tiền phạt cọc là 5.900.000.000 (Năm tỷ chín trăm triệu đồng)

Tại phiên Tòa, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm chứng cứ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào các ngày 12/12/2022, 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 giữa bà Thái Thị Q và bà Trần Thị Kiều N có tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng 03 phần diện tích đất nằm trong thửa đất số: 374, tờ bản đồ số: 17, diện tích, 5.858m², đất

có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492681; tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai), được UBND huyện B (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Thái H vào ngày 26/12/2008, điều chỉnh đúng tên ông Nguyễn Thái H vào ngày 30/9/2022. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì bà N có đặt cọc cho bà Thái Thị Q số tiền như lời trình bày của bà N về thời gian, địa điểm, nội dung cam kết và số tiền bà Q đã nhận từ bà N là đúng.

Tại các thời điểm hai bên tiến hành đặt cọc thì bà Q đã trình bày cho bà N biết về tính pháp lý của thửa đất trên nhưng bà N vẫn đồng ý đặt cọc. Năm 2024 do Luật đất đai mới ban hành, nên phải chờ các cơ quan có thẩm quyền ban hành quy định về việc tách thửa nên quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng kéo dài. Đến ngày 27/06/2024 thì bà Trần Thị Kiều N1 có nộp đơn ra UBND thị trấn T (nay là xã T) đề nghị giải quyết đối với sự việc nêu trên và đến ngày 10/7/2024 thì UBND thị trấn T (nay là xã T) mở phiên hòa giải, người đại diện của bà Thái Thị Q (là ông Nguyễn Đức D) đồng ý việc bà Thái Thị Q trả lại số tiền đã nhận cọc của bà Trần Thị Kiều N. Trong đó số tiền cọc đã nhận là 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và bà Thái Thị Q phải tiền bồi thường tiền phạt cọc cho bà N là 5.900.000.000 (Năm tỷ chín trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu khởi kiện trên của bà Trần Thị Kiều N thì phía bị đơn có ý kiến như sau:

- Bà Thái Thị Q đồng ý hủy các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/12/2022, 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 giữa bà Thái Thị Q và bà Trần Thị Kiều N và yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả.

- Bà Thái Thị Q đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Kiều N số tiền 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) mà bà Thái Thị Q đã nhận cọc.

- Bà Thái Thị Q không đồng ý việc về bà Trần Thị Kiều N đề nghị Tòa án buộc bà Q bồi thường cho bà N số tiền phạt cọc là 5.900.000.000đ.(Năm tỷ, chín trăm triệu đồng) do không có căn cứ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái H trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 giữa bên nhận cọc bà Thái Thị Q và bên đặt cọc bà Trần Thị Kiều N đối với diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492981 cấp 25/04/2008 tờ bản đồ số 17, thửa 374, diện tích 5.858m², tọa lạc tại ấp A xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền với đất đều do cá nhân ông Nguyễn Thái H đứng tên riêng. Ông

không tham gia vào việc ký kết bất kỳ hợp đồng đặt cọc nào với bà Trần Thị Kiều N. Việc bà Q thực hiện các hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N là do bà Q tự thỏa thuận với bà N. Ông không biết nội dung các hợp đồng này và cũng không ký bất kỳ văn bản nào có liên quan.

Ông chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T1 và bà Q theo thỏa thuận ngày 03/04/2022. Ông ký hợp đồng với ông T1 và bà Q là độc lập, không liên quan đến bà Q, bà N trong giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hiện nay hai bên tranh chấp.

Sau khi ký hợp đồng, ông T1 là người có toàn quyền xử lý phần đất đã được thỏa thuận, bao gồm cả việc tách thửa hoặc chuyển nhượng lại cho bên thứ ba trong đó có bà Q. Nếu việc chuyển nhượng sau đó có xảy ra giữa ông T1 với bà Q thì ông cũng không liên quan đến sự việc trên kể cả tranh chấp giữa họ đối với quyền sử dụng đất trên. Ông không tham gia vào bất cứ giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà N nên ông không chịu trách nhiệm về các tranh chấp phát sinh giữa họ. Do ông không có liên quan đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Q nên tranh chấp trên đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật. Do vấn đề sức khỏe, tuổi già, đi lại khó khăn nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông, ông không thắc mắc hay khiếu nại gì.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông và bà Q, ông H không có quan hệ họ hàng, thân thích, chỉ quan hệ ngoài xã hội. Do có nhu cầu đầu tư, mua bán đất, nên vào ngày 3/4/2022 ông có đầu tư, hùn vốn mua của ông Nguyễn Thái H toàn bộ thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492981 cấp 25/04/2008 tờ bản đồ số 17, thửa 374, diện tích 5.858m², tọa lạc tại ấp A xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đứng tên ông Nguyễn Thái H. Việc mua bán giữa ông và ông H chỉ làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng. Sau đó, vào ngày 30/6/2022 do không còn nhu cầu hùn vốn mua đất nên ông đã ký phụ lục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại toàn bộ cho bà Thái Thị Quan . Bà Q được toàn quyền định đoạt hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thái H kể từ ngày ký. Kể từ thời điểm ký với bà Q ông đã không còn liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông H, bà Q. Toàn bộ hợp đồng đặt cọc với bà Q và ông thì bà Q đã thanh toán dứt điểm. Việc bà Q bị khởi kiện hay đi khởi kiện không liên quan gì đến ông. Do nhiều công việc và không liên quan đến vụ án nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai tuyên xử:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227, 233, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 121, 328 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 2, Luật người cao tuổi 2009.

Căn cứ vào 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái Thị Quan .

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q lập ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 đối với một phần diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492981 cấp 25/04/2008 tờ bản đồ số 17, thửa 374, tọa lạc tại ấp A xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) đứng tên ông Nguyễn Thái H vô hiệu.

3. Buộc bà Thái Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kiều N số tiền 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kiều N phạt cọc đối với bà Thái Thị Q tổng số tiền 5.900.000.000 đồng (Năm tỷ chín trăm triệu đồng)

5. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị Q được miễn án phí. Bà Trần Thị Kiều N phải chịu 113.900.000 đ (Một trăm mười ba triệu, chín trăm ngàn đồng) án phí, được khấu trừ số tiền 58.425.000 (Năm mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028751 ngày 8/7/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Trần Thị Kiều N còn phải nộp 55.475.000đ (Năm mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 17/12/2025 bà Trần Thị Kiều N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

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 Trần Thị Kiều 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, 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.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ 2, bị đơn bà Thái Thị Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái H, ông Lê Văn T1 đã có văn bản đề nghị xét xử 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 nội dung vụ án:

[3.1] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ theo tài liệu, hồ sơ trong vụ án thể hiện: Trong các ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 bà Trần Thị Kiều N và bà Thái

Thị Q kí kết các “*Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Xét các hợp đồng nói trên nhận thấy:

Hợp đồng ngày 12/12/2022 thể hiện: “Đại diện bên bán: Bên A (Bên chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất) bà Thái Thị Q”, “Đại diện bên mua: Bên B (Bên nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất) 1) Ông, bà: Trần Thị Kiều N”. Nội dung thỏa thuận là “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B” diện tích ngang đường bê tông hiện hữu 12m, dài hết đất tại thửa 374 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận “Bên B có trách nhiệm giao đủ số tiền như thỏa thuận theo trình tự sau: Lần 1 trả tiền 1 (một) lần đủ 1.200.000.000 đồng”, “Thời gian hoàn thành hợp đồng ra công chứng 6 tháng kể từ ngày viết giấy này”.

Hợp đồng ngày 26/02/2023 thể hiện: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B” diện tích 06 bề ngang mặt tiền bê tông dài 45m, tổng giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, các bên thỏa thuận “Bên B có trách nhiệm giao đủ số tiền như thỏa thuận theo trình tự sau: Lần 1 Đã trả tiền mặt 1 lần 600.000.000 đồng”.

Hợp đồng ngày 17/3/2023 thể hiện: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B” diện tích 12m ngang đường bê tông dài 45m, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.150.000.000đ, các bên thỏa thuận “Bên B có trách nhiệm giao đủ số tiền cho bên A như thỏa thuận theo trình tự sau: Lần 1 vào ngày 17/3/2023 bên A nhận 400.000.000 (Bốn trăm triệu), Lần 2: 28/5/2023 bên A nhận 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu)”, “Thời gian hoàn thành hợp đồng công chứng tách thửa 17/10/2023”.

Như vậy, mặc dù các bên kí kết hợp đồng với tiêu đề “*đặt cọc về việc sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất*” tuy nhiên về nội dung hợp đồng đã thể hiện đầy đủ tính chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Nguyên đơn xác định hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 2.950.000.000 đồng và buộc bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc là 5.900.000.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác*

(sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Như đã phân tích ở trên, thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà Q chưa được cấp GCNQSDĐ đối với tài sản chuyển nhượng nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng, chứng thực theo đúng quy định.

Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án cần được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thời điểm các bên ký kết các hợp đồng nói trên, tài sản chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thái H theo GCNQSDĐ số AM 492981 do UBND huyện B cấp ngày 25/04/2008 cho ông H. Khi thực hiện giao dịch, bà N và bà Q đều biết tình trạng pháp lý của tài sản, không thuộc trường hợp bị nhầm lẫn hoặc lừa dối, hai bên đều có lỗi trong giao dịch dân sự nêu trên. Việc ký kết 03 hợp đồng vào các ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 giữa bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự. Cấp sơ thẩm buộc bà Q phải trả lại cho bà N số tiền đã nhận là 2.950.000.000 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bà Q phải trả số tiền phạt cọc là 5.900.000.000 đồng, tuy nhiên như đã phân tích ở trên, bản chất giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Xét kháng cáo của bà N yêu cầu bà Q trả tiền phạt cọc là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Thái Thị Q được miễn án phí theo quy định.

Bà Trần Thị Kiều N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là có căn cứ.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Trần Thị Kiều N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011847 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm cơ bản 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kiều N; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 04/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227, 233, 266, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 2, Luật người cao tuổi 2009.

Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều N về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Thái Thị Quan .

2. Tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Kiều N và bà Thái Thị Q xác lập ngày 12/12/2022, ngày 26/02/2023 và ngày 17/03/2023 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 492981 do UBND huyện B cấp ngày 25/04/2008 cho ông Nguyễn Thái H là vô hiệu.

3. Buộc bà Thái Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kiều N số tiền 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kiều N phạt cọc đối với bà Thái Thị Q tổng số tiền 5.900.000.000 đồng (Năm tỷ chín trăm triệu đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Thái Thị Q được miễn án phí theo quy định.

Bà Trần Thị Kiều N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 113.900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.425.000.000 đồng theo biên lai thu số 0028751 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Trần Thị Kiều N còn phải nộp 55.475.000 đồng án phí sơ thẩm

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Kiều N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011847 ngày 18/12/2025 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.

6. 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).

7. 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