

Bản án số: 318/2026/DS-PT

Ngày 04 - 5 - 2026

“*Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng*”

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: Ông Lê Văn An

- *Các Thẩm phán:* Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đăng Dung – 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 Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 4 và ngày 04 tháng 5 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 624/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS – ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai bị kháng cáo; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 723/2025/QĐ-PT, ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tr.n Tu.n A, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp Cọ Dầu 1, xã Xuân Đông, Thành phố Đồng Nai Đồng Nai. “có mặt”

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguy.n V.n H, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu phố Hàng Gòn, phường Hàng Gòn, Đồng Nai; “vắng mặt”

2. Ông Ph.m Xuân S, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ dân phố 3 Nghĩa Tân, phường Nam Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng. “có mặt”

- **Bị đơn:** Bà Nguy.n Th. L, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp 5, xã Sông Ray, Thành phố Đồng Nai. “vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tr.n Th. ...c H – SN 1971; trú: 76/19/21A Nguyễn Hồng, phường Bình Lợi Trung, TP. Hồ Chí Minh; “có mặt”

- **Người làm chứng:**

1. Bà Nguy.n Th. H, sinh năm 1987; Địa chỉ: ấp Cọ Dầu 2, xã Xuân Đông, Thành phố Đồng Nai. “có mặt”

2. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1976; Địa chỉ: tổ 10, ấp Suối Lức, xã Xuân Đông, Thành phố Đồng Nai. “vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Tuấn A và bà Nguyễn Thị L quen biết với nhau thông qua quan hệ làm ăn, do vậy bà L đã nhờ ông Tuấn A môi giới bán giúp tài sản của bà L là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông, diện tích đất rao bán có chiều ngang tám mét tiền đường DT765 là 23m, chiều dài 55m. Vì vậy, ông Tuấn A đã giới thiệu cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987, trú tại ấp Cọ Dầu 2, xã Xuân Đông mua thửa đất trên với giá 4.800.000.000 đồng.

Trước và trong quá trình mua bán bà L có hứa thưởng cho ông Tuấn A ông Tuấn A 02m đất theo mặt tiền đường DT765, trị giá 01m đất quy đổi thành tiền là 240.000.000 đồng x 2m là 480.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong bà L bà L thưởng lượng với ông Tuấn A trong 02m đất hứa thưởng đó bà cho lại bà H giá trị bằng tiền của 01m đất, còn lại giá trị 01m thưởng cho ông Tuấn A ông Tuấn A thì ông Tuấn A cũng nhất trí với phương án này. Sau đó bà L lại thưởng lượng với ông Tuấn A bớt tiếp cho bà số tiền 40.000.000 đồng, số tiền hứa thưởng còn lại 200.000.000 đồng thì ông Tuấn A cũng đồng ý với lời đề nghị của bà L. Sau khi hai bên thống nhất thì bà L bảo con dâu của bà đưa trước cho ông Tuấn A số tiền 20.000.000 đồng, còn lại 180.000.000 đồng bà L nói sẽ đưa cho ông Tuấn A sau. Tuy nhiên, từ sau khi việc mua bán giữa bà L và bà H hoàn tất cho đến nay bà L vẫn không thanh toán số tiền 180.000.000 đồng còn lại cho ông Tuấn A. Việc thoả thuận hứa thưởng giữa bà L và ông Tuấn A được thực hiện dưới hình thức thông qua bằng lời nói và được bà H chứng kiến đầy đủ.

Tại phiên toà hôm nay bà L cho rằng trước đó bà có hứa thưởng cho ông Tuấn A giá trị của 02m đất với điều kiện ông Tuấn A phải rao bán được diện tích đất mặt tiền đường DT765 là 23m, nhưng thực tế diện tích đất bà L bán chỉ là 22m và bà đã cho thêm phía bên mua giá trị của 01m đất nên bà không thưởng cho ông Tuấn A giá trị 01m đất nữa mà chỉ trả số tiền 95.000.000 đồng hoa hồng và cho thêm ông Tuấn A số tiền 20.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng, bởi vì số tiền hoa hồng 95.000.000 đồng này được chia đôi, phía bà L một nửa, bên ông Tuấn A một nửa và số tiền 20.000.000 đồng bà L đã giao cho ông Tuấn A là nằm trong tổng số tiền 200.000.000 đồng bà L đã hứa thưởng và có nghĩa vụ phải trả cho ông Tuấn A ông Tuấn A. Việc bà L cho thêm phía bên mua giá trị của 01m đất không làm chấm dứt nghĩa vụ hứa thưởng của bà L đối với ông Tuấn A.

Nay nguyên đơn ông Trần Tuấn A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện nội dung hứa thưởng

là số tiền 180.000.000 đồng còn lại cho ông Tu·n A theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Nguy·n Th· L trình bày:

Bà xác định có nhờ ông Tr·n Tu·n A môi giới bán giúp tài sản của bà là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông và bà có hứa thưởng cho ông Tu·n A giá trị được quy đổi bằng tiền của 01m đất với điều kiện ông Tu·n A phải rao bán được diện tích đất mặt tiền đường ĐT765 là 23m. Mặc dù ông Tu·n A đã môi giới bà Nguy·n Th· H Nguy·n và bà Nguy·n Th· Minh P người mua thửa đất này và việc mua bán đã hoàn tất với tổng số tiền là 4.800.000.000 đồng, nhưng ông Tu·n A đã không rao bán được diện tích đất mặt tiền đường ĐT765 là 23m mà thực tế diện tích đất bà bán cho bà H, bà P chỉ là 22m nên sau khi hoàn tất việc mua bán bà đã trả cho ông Tu·n A số tiền 95.000.000 đồng hoa hồng và cho thêm ông Tu·n A 20.000.000 đồng. Ngoài ra bà đã cho thêm phía bên mua giá trị của 01m đất được quy đổi thành tiền nên bà không thưởng cho ông Tu·n A giá trị 01m đất nữa.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà phải tiếp tục thực hiện nội dung hứa thưởng là số tiền 180.000.000 đồng còn lại cho ông Tu·n A theo quy định của pháp luật thì bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người làm chứng bà Nguy·n Th· Minh P trình bày:

Thông qua người môi giới, bà và bà Nguy·n Th· H cùng nhau hùn tiền mua chung thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông của bà Nguy·n Th· L Nguy·n Th· với giá trị 4.800.000.000 đồng, tại thời điểm làm giấy đặt cọc thì bà thống nhất để bà H là người đại diện bên mua đất đứng ra làm giấy đặt cọc chuyển nhượng đất với bà L. Sau khi đặt cọc thì bà H đã nhượng lại phần của bà H cho bà Nguy·n Th· T là chị gái bà nên bà và bà T đã thống nhất để bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông mua của bà L. Bà xác định diện tích đất thực tế của thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông bà mua của bà L có chiều ngang mặt tiền đường ĐT765 gần 22m và trong quá trình mua bán bà L có cho thêm phía bên mua là bà giá trị của 01m đất được quy đổi thành tiền. Còn việc bà L có hứa thưởng cho ông Tu·n A ông Tu·n A hay không thì bà không biết.

- Người làm chứng bà Nguy·n Th· H trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của ông Tr·n Tu·n A, bà có mua của bà Nguy·n Th· L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông, diện tích đất rao bán có chiều ngang tám mét mặt tiền đường ĐT765 là 23m x chiều dài 55m với giá 240.000.000 đồng/m. Tổng số tiền bà L bán là 5.520.000.000 đồng. Qua quá trình thỏa thuận bà L đã bớt cho bà các loại chi phí nên bà chỉ giao cho bà L số tiền còn lại là 4.800.000.000 đồng. Trong khi thương lượng phương thức, giá cả mua bán

bà nghe bà L có hứa cho ông Tu.n A 02m (nhưng quy ra tiền mặt theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng) trong số 23m đất rao bán này. Tại thời điểm này thì giá trị 01m quy đổi thành tiền là 240.000.000 đồng x 02m thành 480.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà L hoàn thành thì bà L đề nghị ông Tu.n A trong 02m hứa thưởng đó bà L cho lại bà 01m còn lại 01m thưởng cho ông Tu.n A và ông Tu.n A cũng thống nhất với đề xuất này. Như vậy, do các bên đều đồng thuận thực hiện thoả thuận này nên bà đã nhận giá trị 01m đất mà bà L cho thêm trên thực tế. Trên đường đi về bà còn nghe bà L tiếp tục thương lượng với ông Tu.n A ông Tu.n A tiếp cho bà L 40.000.000 đồng, số tiền hứa thưởng còn lại 200.000.000 đồng thì ông Tu.n A cũng đồng ý. Sau khi hai bên thống nhất thì bà L đã bảo con dâu của bà L đưa trước cho ông Tu.n A số tiền 20.000.000 đồng, còn lại 180.000.000 đồng bà L nói sẽ đưa cho ông Tu.n A ông Tu.n A. Tuy nhiên, cho đến nay bà L vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại cho ông Tu.n A. Bà xác định bà là người chứng kiến toàn bộ nội dung giao dịch giữa ông Tu.n A và bà L đồng thời cũng là mua thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông và là người được nhận giá trị 01m đất từ lời hứa của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS – ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai; tuyên xử:

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

Căn cứ các Điều 116, 119, 274, 278, 570, 572 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ - UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tr.n Tu.n A Tr.n Tu.n A

Buộc bà Nguy.n Th. L có nghĩa vụ thanh toán số tiền hứa thưởng còn lại 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Tr.n Tu.n A Tr.n Tu.n A

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguy.n Th. L có đơn kháng cáo không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng: bà L thừa nhận có hứa thưởng cho ông A nhưng với điều kiện diện tích đất phải bán được chiều ngang là 23m, nhưng thực tế đất bà L chỉ bán được 22m, đây là hứa thưởng có điều kiện. Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai đơn phương của ông A và bà H chỉ bằng lời nói là đánh giá phiến diện, không có chứng cứ xác thực; lời khai ông A và bà H cho rằng bà L

hứa thưởng 02 mét đất cho ông A là không có căn cứ, ngoài lời khai của mình thì nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, bà P là người cùng bà H và là người đứng mua và là người thanh toán đủ tiền cho bà L cũng thừa nhận không nghe và không biết việc bà L có hứa thưởng cho ai. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: bà L nhờ ông Tu.n A môi giới bán giúp bà L Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông, diện tích đất rao bán có chiều ngang tám mét tiền đường ĐT765 là 23m, chiều dài 55m. Vì vậy, ông Tu.n A ông T dẫn giới thiệu cho bà Nguy.n Th. H mua thửa đất trên với giá 4.800.000.000 đồng, bà L có hứa thưởng cho ông Tu.n A giá trị 02m đất theo mặt tiền đường ĐT765, trị giá 01m đất quy đổi thành tiền là 240.000.000 đồng x 2m là 480.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong bà L thương lượng với ông Tu.n A trong 02m đất hứa thưởng đó bà cho lại bà H bà H giá trị bằng tiền của 01m đất, còn lại giá trị 01m thưởng cho ông Tu.n A ông Tu.n A sau đó bà L lại thương lượng với ông Tu.n A bớt tiếp cho bà số tiền 40.000.000 đồng, số tiền hứa thưởng còn lại 200.000.000 đồng thì ông Tu.n A ông Tu.n A cũng đồng ý với lời đề nghị của bà L. Sau khi hai bên thống nhất thì bà L bảo con dâu của bà đưa trước cho ông Tu.n A số tiền 20.000.000 đồng, còn lại 180.000.000 đồng bà L nói sẽ đưa cho ông Tu.n A ông Tu.n A. Tuy nhiên, từ sau khi việc mua bán giữa bà L và bà H hoàn tất cho đến nay bà L vẫn không thanh toán số tiền 180.000.000 đồng còn lại cho ông Tu.n A. Việc thỏa thuận hứa thưởng giữa bà L và ông Tu.n A ông Tu.n A thực hiện dưới hình thức thông qua bằng lời nói và được bà H chứng kiến đầy đủ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai

+ Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguy.n Th. L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguy.n Th. L trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt tham gia nên căn cứ điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, bà L cho rằng: ban đầu có hứa thưởng cho ông Tu.n A 01m đất quy đổi thành tiền trị giá là 240.000.000 đồng với điều kiện ông Tu.n A phải rao bán được diện tích đất mặt tiền đường ĐT765 của thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông là 23m. Tuy nhiên diện tích thực tế chuyển nhượng được chỉ có 22m ngang nên việc hứa thưởng không thực hiện vì diện tích không đúng như thỏa thuận ban đầu nên bà L chỉ cho thêm ông A 20.000.000 đồng ngoài số tiền ông A được hưởng hoa hồng là 2%. bà L cho rằng việc ông A nói bà hứa thưởng trị giá 02m ngang là không đúng nên không chấp nhận yêu cầu của ông Tu.n A ông Tu.n A

[2.2] bà H trình bày: Thông qua sự giới thiệu của ông Tr.n Tu.n A Tr.n Tu.n A mua của bà Nguy.n Th. L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 26 xã Xuân Đông, diện tích đất rao bán có chiều ngang bám mặt tiền đường ĐT765 là 23m x chiều dài 55m với giá 240.000.000 đồng/m. Trong khi thương lượng phương thức, giá cả mua bán bà nghe bà L có hứa thưởng cho ông Tu.n A 02m trong số 23m đất rao bán này.

Căn cứ lời khai của bà H xét thấy lời trình bày của Loan là có cơ sở, vì bà L cho rằng ngoài số tiền ông Tu.n A hưởng hoa hồng 2% cho việc môi giới thì nếu đất bà bán được diện tích chiều ngang 23m thì bà thưởng cho ông A 01m quy đổi thành tiền. Lời khai của bà L phù hợp với lời khai của bà H : “...diện tích đất rao bán có chiều ngang bám mặt tiền đường ĐT765 là 23m x chiều dài 55m”; điều này cũng phù hợp lời khai của bà P là người trực tiếp nhận sang nhượng đất của bà L đã thừa nhận: “Thông qua người môi giới, bà và bà H hùn tiền mua chung thửa đất của bà Nguy.n Th. L với giá 4.800.000.000 đồng, tại thời điểm làm giấy đặt cọc thì bà thống nhất để bà H là người đại diện bên mua đất đứng ra làm giấy đặt cọc chuyển nhượng với bà L . Sau khi đặt cọc thì bà H đã nhượng lại phần của bà H cho bà Nguy.n Th. T là chị gái bà nên bà và bà T đã thống nhất để bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua của bà L . Diện tích đất thực tế bà mua của bà L có chiều ngang mặt tiền đường ĐT765 gần 22m và trong quá trình mua bán, bà L có cho thêm phía bên mua là bà giá trị của 01m đất được quy đổi thành tiền. Còn việc bà L có hứa thưởng cho ông Tu.n A hay không thì bà không biết”. Như vậy diện tích đất của bà L ban đầu do bà H bà H và bà P đặt cọc nhưng sau đó bà H không tiếp tục mua mà bà T là chị bà P bỏ tiền mua chung với bà P và thực tế diện tích đất có chiều ngang chỉ 22m.

bà H cho rằng: nghe bà L có hứa cho ông Tu-n A 02m trong số 23m đất rao bán này là có phần mâu thuẫn lời khai bà L ; bà L thừa nhận có hứa thưởng nhưng với điều kiện diện tích đất bà chuyển nhượng chiều ngang phải được 23m và hứa cho ông Tu-n A 01m chứ không phải 2m. Như vậy bà H cũng thừa nhận “*nghe bà L hứa thưởng cho ông Tu-n A ông Tu-n A số 23m đất rao bán*”.

Tại đơn khởi kiện (BL13), ông Tu-n A cũng trình bày: “...bà L đã nhờ tôi môi giới bán giúp tài sản của bà là Quyền sử dụng đất...diện tích đất rao bán có chiều ngang bắm mặt tiền đường 765 là **23m**, chiều dài 55m, theo đó tôi đã giới thiệu cho bà Nguy-n Th- H ...”

Tại Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất (BL 08,74) cũng thể hiện diện tích bà L chuyển nhượng và các bên đặt cọc là là **23m** chiều ngang, chiều dài 55m,

[3] Xét việc sang nhượng đất giữa bà L với các bên đã hoàn tất, diện tích thực tế đất chuyển nhượng có chiều ngang là 22m, trong khi đó bà L có hứa cho thưởng cho ông A 01m ngang với điều kiện diện tích đất của bà L bà L sang nhượng đủ diện tích 23m ngang (*đây là hứa thưởng có điều kiện*); sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng bà L đã thanh toán đủ tiền hoa hồng cho ông Tu-n A 2% với số tiền 95.000.000 đồng, đồng thời bà L cho thêm ông A 20.000.000 đồng ngoài số tiền hoa hồng trên. Ông Tuấn Anh khởi kiện cho rằng bà L hứa thưởng cho ông trị giá 02m đất chiều ngang; tuy nhiên ngoài lời trình bày của ông A , lời khai của bà H thì ông A không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh, trong khi đó bà L không thừa nhận lời khai của ông A và bà H . Tại phiên tòa, ông Tu-n A ông Tu-n A sau khi các bên hoàn tất thủ tục sang nhượng thì ông đã nhiều lần liên lạc đòi số tiền hứa thưởng còn lại nhưng bà L cố tình không gặp và không thanh toán, nhưng ông A không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, trong khi đó bà L vẫn cư trú tại địa phương và không thừa nhận lời khai của ông A . Mặc khác theo lời khai của bà P là người cùng với bà H bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng, là người thanh toán đủ tiền cho bà L bà L và được cấp Giấy CNQSDĐ cho rằng “*Việc bà L có hứa thưởng cho ông Tu-n A hay không thì bà không biết*” và bà cũng không chứng kiến việc ông A đòi tiền bà L .

[4] Tòa cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của người làm chứng bà H để buộc Loan phải thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu của nguyên đơn ông A là chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án, bởi lẽ: Lời khai của bà H , ông A phù hợp với trình bày của bà L là hứa thưởng trong số đất bà L bà L rao bán 23m và thực tế diện tích các bên chuyển nhượng chỉ có 22m chiều ngang chứ không phải là 23m như chào bán ban đầu và theo hợp đồng đặt cọc, việc sang nhượng đất là do bà H và bà P cùng đứng mua nhưng bà P cho rằng không biết có việc hứa thưởng, chỉ có bà H thừa nhận nhưng bà L phủ nhận lời khai của bà H . Đồng thời trong

việc chuyển nhượng này ông A đã được nhận tiền hoa hồng môi giới 2% nên việc bà L cho rằng bà có hứa thưởng với điều kiện diện tích phải đủ 23m là phù hợp. Từ nhận định trên, xét thấy ông Nguyễn Tuấn A yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả số tiền hứa thưởng trong việc môi giới mua bán đất cho mình theo đơn khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận nên cần sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Nai;

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L ;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS – ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai

Căn cứ các Điều 570, 571, 572 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/NQ - UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán số tiền hứa thưởng còn lại 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho nguyên đơn ông Trần Tuấn A

2. Về án phí:

Ông Trần Tuấn A chịu 9.000.000 (Chín triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013370 ngày 09/7/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai), ông A còn phải nộp số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Đồng Nai;
- THADS Thành phố Đồng Nai;
- TAND Khu vực 5 – Đồng Nai;
- Phòng THADS KV 5 – Đồng Nai;
- Đường sự;
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn An

