TÒA ÁN NHÂN DÂNCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM THÀNH PHỐĐỒNG NAI

Bản án số: **354**/2026/DS-PT
Ngày: 21/5/2026
V/v: "*Tr/c hợp đồng đặt cọc"*

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 **Nguyễn Viết Hùng.**

Các Thẩm phán:Ông **Trần Phương Đông**.

Bà **Đinh Thị Quý Chi**.

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai***: Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Naixét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 3năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 327/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4năm 2026, theo Quyết định hoãn phiên tòa số 391/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai giữa các đương sự:

đơn: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm: 1983; căn cước công dân số: 075083019586, cấp ngày 16/01/2022.

Địa chỉ: phố G, phường L, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quốc L, sinh năm: 1988.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023, bút lục 05 – 07).

Địa chỉ: Thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

đơn: Ông Đỗ Quang T, sinh năm: 1960; căn cước công dân số: 040060009776, cấp ngày 31/8/2021.

Địa chỉ: Ấp T, phường X, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Bá Q, sinh năm: 2000

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2025, bút lục 80 – 83).

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Luật sư Đặng Thị Tường V, sinh năm: 1990 - Văn phòng Luật sư Long C thuộc Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Tầng A, số nhà E, đường T, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông L, ông Q, luật sư V có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:**

Ông Đỗ Quang T là đại diện chủ sử dụng diện tích 1.738m² thuộc thửa đất số 1477 tờ bản đồ số 6 toạ lạc tại ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 056242, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03508, được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 15/3/2005. Vào ngày 07/4/2022, giữa ông Nguyễn Trung N và ông Đỗ Quang T đã giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất 1.100 m^2 thuộc một phần thửa đất số 1477 tờ bản đồ số 6 xã X, với sự có mặt của người làm chứng là ông Huỳnh Liên .

Trong nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện, ông N đã đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông T để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 1477 tờ bản đồ số 6 xã X, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 056242, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03508, được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 15/3/2005 với giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng *(hai tỷ hai trăm triệu đồng)*. Số tiền còn lại 1.900.000.000 đồng *(một tỷ chín trăm triệu đồng)* sẽ được ông N thanh toán cho ông T khi các bên hoàn tất thủ tục công chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đồng thời, ông T cam kết sau thời gian nhận đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 07/4/2022 sẽ tiến hành cấp đổi số và thực hiện chuyển nhượng cho ông N theo đúng quy định của pháp luật.

Việc vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 của ông Đỗ Quang T: theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 ông T là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 6 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc cấp đổi sổ trong thời hạn là 45 ngày kể từ ngày 07/4/2022 nhận tiền đặt cọc, ký kết các giấy tờ thuộc quyền sử dụng, sở hữu cho bên làm giấy tờ. Bên mua là ông N có nghĩa vụ nộp các khoản chi phí cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, đến nay đã 09 tháng trôi qua (từ 07/4/2022 đến ngày 07/2/2023) ông T vẫn chưa thực hiện các thủ tục cấp đổi để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông N. Ông N đã rất nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông T đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thoả thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng ông T hết lần này đến lần khác viện đủ lý do và vẫn chưa tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1477 tờ bản đồ số 6. Hiện nay đã hết thời hạn đặt cọc nhưng ông T vẫn có thái độ không hợp tác, cố tình muốn chiếm giữ số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà ông N đã đặt cọc cho ông T.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, ông N và ông T đã cam kết sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên ông T không thực hiện việc chuyển nhượng tài sản đặt cọc là thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 6 nêu trên cho ông N thì bên ông T phải bồi thường gấp đôi số tiền mà ông N đã đặt cọc cho ông T là 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng),* ngược lại nếu ông N không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho ông T là 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng)*. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên là do hai bên hoàn toàn tự nguyện, có người làm chứng và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Hành vi của ông T đã vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ, thoả thuận theo nội dung tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, trái với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Do vậy, ông Nguyễn Trung N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung N và ông Đỗ Quang T; buộc ông Đỗ Quang T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N số tiền cọc là 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng).*

Ông N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền là 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng)* do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Quang T do ông Phạm Bá Q trình bày*:

Vào ngày 07/4/2022, giữa ông Nguyễn Trung N và ông Đỗ Quang T đã giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất 1.100 m^2thuộc thửa đất số 1477 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá là 2.200.000 đồng. Ông N đã đặt cọc 300.000.000 đồng *(ba trăm triệu đồng)*. Nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng là do phía ông N chịu trách nhiệm làm giấy tờ, còn phía ông T chỉ hỗ trợ ký giấy tờ để làm hợp đồng và ký giấy tờ để nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bản thân ông T đã tích cực trong việc gia hạn thời gian sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, ông N kéo dài thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng, dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Sau khi giao kết hợp đồng ông và người của ông N là ông Lê Công T1 cùng đi làm giấy tờ sang tên đất cho ông N. Ông có cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để ông T1 làm các giấy tờ. Nhưng một thời gian không thấy ông T1 liên hệ nữa mà ông N vào đòi tiền đặt cọc và tiền lãi thì ông không đồng ý.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N.

Người làm chứng ông Huỳnh Liên B: Ông chỉ chứng kiến các bên giao kết hợp đồng đặt cọc. Ông N giao cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng. Ngoài ra ông không biết gì thêm

Người làm chứng ông Lê Công T1 trình bày: Ông Không mâu thuẫn gì các bên, ông là người biết thủ tục giấy tờ và có dẫn ông T đi làm các thủ tục về đất đai đối với diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông N. Ông không biết ông N là ai nên không có việc ông là người của ông N đi làm giấy tờ cho ông T.

***Bản án sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án khu vực 6 – Đồng Nai tuyên xử**:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung N đối với ông Đỗ Quang T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".* Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 được ký kết giữa ông Đỗ Quang T và ông Nguyễn Trung N.

- Buộc ông Đỗ Quang T phải trả cho ông Nguyễn Trung N số tiền là 300.000. *(Ba trăm triệu đồng)*.

- Đình chỉ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung N đối với ông Đỗ Quang T về việc yêu cầu ông Đỗ Quang T phải trả số tiền phạt cọc là 300.000. *(Hai trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo của đương sự.

* Ngày 13/10/2025 bị đơn ông Đỗ Quang T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự thống nhất với bản án sơ thẩmtuyên hủy hợp đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung N và ông Đỗ Quang T. Ông N đồng ý giảm cho ông T 20.000.000 (hai mươi triệu đồng). Số tiền ông T còn phải thanh toán cho ông N là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm hai bên thống nhất với bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 và ông T trả lại cho ông N 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm do các đương sự tự thỏa thuận được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng và sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quang T làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo: ông Đỗ Quang T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn ông N. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên thống nhất thỏa thuận nguyên đơn ông N đồng ý giảm cho ông T 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) trong tổng số tiền

300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) mà ông T phải thanh toán lại cho ông N và ông T vẫn chịu án phí. Thời hạn ông T phải thanh toán là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển tiền qua số tài khoản 721111768500001 Ngân hàng N1 chủ tài khoản tên Lê Quốc L. Nghĩa vụ thanh toán được xác định hoàn thành kể từ thời điểm số tiền được ghi có vào tài khoản nêu trên của nguyên đơn.

[2.1] Xét thấy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[3] Tòa cấp sơ thẩm chưa tuyên phần lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ Luật sự 2015 là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí sơ thẩm: ông Tiến chịu toàn bộ án phí theo quyết định án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông T không phải chịu.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2Điều 308 Bộ Luật tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 119, 122, 422, 427, 248, 358, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đai 2013. Áp dụng Điều 147, 300, 309 Bộ Luật tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Quang T.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Trung N với ông Đỗ Quang T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai do ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung N đối với ông Đỗ Quang T về việc tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 được ký kết giữa ông Đỗ Quang T và ông Nguyễn Trung N.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung N đối với ông Đỗ Quang T về việc yêu cầu ông Đỗ Quang T phải trả số tiền phạt cọc là 300.000. *(Ba trăm triệu đồng)*.

6. Ông Đỗ Quang T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Trung N số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Thời hạn ông T thanh toán là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển tiền qua số tài khoản 721111768500001 Ngân hàng N1 chủ tài khoản tên Lê Quốc L. Nghĩa vụ thanh toán được xác định hoàn thành kể từ thời điểm số tiền được ghi có vào tài khoản.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T chưa thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

8. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

- Buộc ông Đỗ Quang T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.300.000 đồng *(Mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng)*. Tuy nhiên, ông T có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60 tuổi) theo Điều 3 Luật cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung N số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu số 0007345 ngày 24/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc (nay là Phòng hành án dân sự khu vực 6-Đồng Nai).

Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Quang T không phải nộp.

7. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

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 phiên tòa**

Đinh Thị Q1 ChiTrần P ĐôngNguyễn Viết Hùng

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

nhận: **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- VKSND Tp. Đồng Nai;
- TAND vực 6 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 6 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- L1.

Nguyễn Viết H

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

nhận: **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND vực 12 – Đồng Nai;
- THADS khu vực 12 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- L1.

Nguyễn Viết H