TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **614**/2026/DS-PT Ngày 18-8-2026	
V/v tranh chấp 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 Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương
Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – 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 Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 419/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 515/2026/QĐXX-PT ngày 02 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B, Đ, xã B, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số F, Y, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D:

1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 2001. Địa chỉ: Số F, Y, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Anh T1, sinh năm 1999. Địa chỉ liên hệ: Số F, Y, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Phan Thị V, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã T, thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Quang N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Đường N, khu phố A, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Huỳnh Quang V1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số A, B, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long). Địa chỉ cư trú cuối cùng: A, ấp T, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T, bà V có mặt. Ông T1, ông N, ông V1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc D, trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Huỳnh Quang V1 góp tiền chung nhau mua đất của bà Phan Thị V. Ngày 30/3/2022, bà D bận nên chỉ có ông V1 thỏa thuận và ký với bà V "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Theo hợp đồng đặt cọc thì bà V sẽ chuyển nhượng cho bà D, ông V1 diện tích đất 500m^2 (10m x 50m), là một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02, ấp H, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai), với giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có ghi tên bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Huỳnh Quang V1.

Trong ngày 30/3/2022, bà D và ông V1 đã đặt cọc cho bà V số tiền 150.000.000 đồng. Trong đó, bà D chuyển vào tài khoản của bà V số tiền 120.000.000 đồng, ông V1 giao trực tiếp cho bà V số tiền 30.000.000 đồng. Đến ngày 30/7/2022, ông V1 giao thêm cho bà V số tiền 60.000.000 đồng để thực hiện thủ tục tách sổ.

Hai bên thoả thuận ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Trường hợp bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường hai lần số tiền mà bà D đã đặt cọc.

Hết thời hạn 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà D nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà V thực hiện việc ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà V cố tình né tránh, không thực hiện. Bà D tìm hiểu thì được biết phần đất bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D chỉ có diện tích 427,4m^2 (không phải diện tích 500m^2 như cam kết) và do ông Trịnh Quang N con của bà V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, bà D khởi kiện, yêu cầu bà V trả lại cho bà D số tiền 120.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng.

Đối với phần tiền cọc ông V1 giao cho bà V, bà D không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn – bà Phan Thị V, trình bày:

Ngày 30/3/2022, bà V ký hợp đồng đặt cọc với ông V1 để chuyển nhượng diện tích đất 500m^2 (10m ngang, tính từ tim đường vào sâu 50m), là một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Ông V1 có nói ông và bà D góp tiền mua chung phần đất nên hợp đồng đặt cọc ghi tên cả bà D và ông V1. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc bà D không có mặt và không ký tên trong hợp đồng.

Ngày 30/3/2022, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V1 trực tiếp giao cho bà V số tiền 30.000.000 đồng, bà D chuyển khoản cho bà V số tiền 120.000.000 đồng, tổng cộng bà V đã nhận 150.000.000 đồng tiền cọc.

Vào thời điểm nhận cọc, chồng bà V đã mất và bà V đang làm thủ tục kê khai di sản thừa kế. Do vậy, hai bên thoả thuận trong thời hạn 40 ngày hoặc sau khi có trích lục phần đất chuyển nhượng thì báo cho ông V1 để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện thỏa thuận, sau khi có trích lục thửa đất, bà V và anh Trịnh Quang N là con bà V nhiều lần liên lạc, hẹn ngày đi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V1 không đến. Lần hẹn cuối cùng là ngày 29/12/2022, nhưng cả ông V1 và bà D đều vắng mặt. Do không ký được hợp đồng, bà V sang tên thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trịnh Quang N đứng tên.

Khoảng tháng 6 năm 2023, bà D gọi điện cho bà V hỏi về tình trạng thửa đất, bà V trả lời nếu bà D lên ký hợp đồng thì bà V sẽ ký và giảm giá theo thị trường. Tuy nhiên, bà D yêu cầu chỉ mua 05m ngang, tương đương với số tiền đã đặt cọc. Bà V không chấp thuận vì vào thời điểm đó, bà đã tách sổ 10m và đăng ký thổ cư, không thể tách riêng 05m như yêu cầu của bà D.

Bà V cho rằng bên bà D và ông V1 không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất tiền cọc. Bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Trịnh Quang N, trình bày:

Ông N là con của bà Phan Thị V. Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 2, xã A, huyện H nguyên thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị V và chồng là ông Lê Văn H.

Ông H chết, sau khi hoàn tất thủ tục kê khai thừa kế tài sản, bà V tách thửa đất 224 thành 3 thửa, trong đó thửa đất bán cho ông V1 có số thửa là 1261 tờ bản đồ số 2. Do không liên lạc được với ông V1, bà V nhờ ông N đứng tên trích lục thửa đất số 1261 và liên hệ với ông V1 để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ông N hẹn ông V1 nhiều lần nhưng ông V1 không đến ký hợp đồng. Lần cuối theo tin nhắn giữa ông N và ông V1 thể hiện ông N hẹn ngày 29/9/2022 đi ký hợp đồng nhưng ông V1 không đến nên không ký được.

Khoảng tháng 7/2023, bà D mới gọi điện thoại cho bà V trao đổi việc chuyển nhượng đất. Bà V vẫn đồng ý tiếp tục bán đất nhưng bà D không mua nữa mà đòi lại cọc. Phía ông V1, bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc chứ không phải bà V. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quang V1:

Ông Huỳnh Quang V1 được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có mặt làm việc và không tham gia phiên tòa nên không có lời trình bày.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 12/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 14/01/2026, bà Nguyễn Thị Ngọc D kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án cho thấy, bà V đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Bên vi phạm hợp đồng đặt cọc là ông V1 và bà D. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, ông T, bà V có mặt. Ông T1, ông V1, ông N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về kháng cáo của đương sự:

Ngày 30/3/2022, bà Phan Thị V và ông Huỳnh Quang V1 ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà V sẽ chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quang V1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D diện tích 500m^2 đất là một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 22, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 1.200.000.000 đồng. Thửa đất số 224 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 626365 ngày 27/11/2022 cho ông Lê Văn H và bà Phan Thị V.

Ngay trong ngày 30/3/2022, ông V1 giao cho bà V 30.000.000 đồng, bà D chuyển khoản cho bà V 120.000.000 đồng. Tổng cộng bà V đã nhận của bà D, ông V1 số tiền cọc là 150.000.000 đồng.

Tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thoả thuận trong thời hạn 40 ngày hoặc sau khi có trích lục phần đất chuyển nhượng thì báo trước cho ông V1 07 ngày để đi ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Bà D khởi kiện cho rằng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà nhiều lần liên hệ, yêu cầu nhưng bà V né tránh không chịu ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà D không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình về việc có liên hệ và yêu cầu mà bà V không thực hiện.

Trong khi đó, bà V không thừa nhận lời khai của bà D và chứng cứ tài liệu của phía bà V cho thấy, sau khi có trích lục thửa đất, bà V và anh Trịnh Quang N - con trai bà V, nhiều lần liên lạc với ông V1 hẹn ngày đi ký hợp đồng chuyển nhượng. Lần hẹn cuối cùng là ngày 29/12/2022, nhưng ông V1 và bà D đều không đến. Về phía bà D, hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 chỉ có tên mà không có thông tin liên quan nên phía bà V không thể liên lạc được.

Bà V chỉ thừa nhận, đến khoảng tháng 6 năm 2023, bà D mới gọi điện cho bà V hỏi về tình trạng thửa đất, bà V trả lời nếu bà D lên ký hợp đồng thì bà V sẽ ký và giảm giá theo thị trường. Lúc này, bà D đặt vấn đề chỉ mua 05m ngang, tương đương với số tiền đã đặt cọc nhưng bà V không chấp thuận. Bởi lẽ, vào thời điểm đó, bà V đã tách sổ riêng thửa đất có chiều ngang 10m, không thể tách riêng ngang 05m như yêu cầu của bà D.

Như vậy, bên có lỗi không thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc là phía bà D và ông V1. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ. Kháng cáo của bà D không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Huỳnh Quang V1, phía bà D tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không quyết định.

Kháng cáo không được chấp nhận, bà D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 117, 119, 139, 280, 328, 401 ; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Ngọc D về việc yêu cầu bà Phan Thị V trả lại 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) tiền cọc và chịu 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) phạt cọc.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014077 ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai thu số 0002066 ngày 22/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, bà D còn phải nộp thêm 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV10-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV10-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng