TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **317**/2026/DS-PT Ngày 29-4-2026	
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương
Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – 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 Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 269/2026/QĐXX-PT ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Khu dân cư D, ấp S, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số A đường T, phường L, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2022).

***- Bị đơn*:** 1. Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1978.
2. Bà Trịnh Thị X, sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ thường trú: 870/D, ấp P, xã T, tỉnh Đồng Nai. Nơi ở hiện nay: Tổ F, ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Bùi Văn G, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã X, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2026).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hồng Â, sinh năm: 1981.
2. Bà Đỗ Thị Tuyết P, sinh năm: 1983.
Cùng địa chỉ: H, ấp P, xã T, tỉnh Đồng Nai

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Tú T1, sinh năm: 1992.
Địa chỉ: Ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Võ Thị Thúy Q, sinh năm: 1991.
Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T, ông H, ông Â có mặt, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu V, trình bày:

Ngày 18/03/2022, ông Nguyễn Hữu V và ông Lê Thanh H ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 23.232,6m² tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 8, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 5.350.000.000đ, tiền đặt cọc là 1000.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, theo yêu cầu của ông H, ông V đã chuyển tiền cọc vào số tài khoản số 050033276777 tại Ngân hàng S đứng tên bà Đỗ Thị Tuyết P.

Vài ngày sau, ông H thông báo mọi giao dịch sắp tới sẽ ủy quyền qua cho bà Đỗ Thị Tuyết P và yêu cầu ông V từ nay về sau phải giao dịch với bà P. Khi ông V liên hệ thì bà P gửi cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 153388 do UBND huyện X cấp ngày 13/07/1997 cho hộ ông Nguyễn Kim T2 với tổng diện tích 45.229m^2 gồm thửa 21, thửa 23 tờ bản đồ 05 và thửa 238, 243 tờ bản đồ 02, xã X, huyện X.

Do ông V hối thúc, ngày 14/6/2022, bà P đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 068919 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/6/2022 có số thửa 111, tờ bản đồ số 8 nhưng do bà Nguyễn Thị Tú T1 đứng tên. Bà P nói do sơ suất trong khâu làm giấy tờ nên bị sai tên chủ đất.

Do thời gian lâu nhưng ông H chậm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình, ngày 23/07/2022 ông V đã tạo điều kiện bằng việc lập giấy nhận cọc mới với giao dịch cùng vị trí và thửa đất, ghi diện tích là 1.2 mẫu.

Đầu tháng 9 năm 2022, bà P gửi qua ứng dụng Zalo cho ông V hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, vị trí đất ông V dự định mua và được ông H cam kết bán là thửa đất 241, tờ bản đồ 8, diện tích 12.600m^2 có Giấy chứng nhận số DG 184832 lại đứng tên ông Lê Hồng Â. Trong khi đó, thửa đất số 242, tờ bản đồ 8, diện tích 10.683,1m^2 ông V không giao kết mua lại đứng tên ông H và vợ là Trịnh Thị X.

Do không thể nhận chuyển nhượng được thửa đất như giao kết, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc" ngày 18/03/2022" và "Giấy nhận cọc" ngày 23/07/2022 giữa ông V với ông H vô hiệu. Buộc ông H và bà X liên đới trả cho ông V số tiền cọc là 1.000.000.000đ. Ông V không yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn - ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X, trình bày:

Ngày 10/7/2000, gia đình ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị P1 diện tích khoảng 02 ha đất (thửa đất số 21) với giá 30.000.000đ. Gia đình ông H đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác. Thời điểm mua

bán, ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên chỉ làm giấy viết giấy tay và chưa làm thủ tục tách thửa sang tên.

Ngày 19/4/2022, bà Nguyễn Thị Tú T1 nhận thừa kế đất từ ông T2. Ngày 25/7/2022, bà T1 tách thửa 111 ra làm 02 thửa gồm: Thửa 242, tờ bản đồ số 08, diện tích 10.683,1m^2 chuyển nhượng cho ông H, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2022. Thửa 241, tờ bản đồ số 08, diện tích 12.600m^2 chuyển nhượng cho ông Lê Hồng Â (em trai ông H), ngày 05/8/2022 ông Â được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm đặt cọc mua bán đất, ông V biết rõ diện tích đất này ông H đang sử dụng nhưng chưa đứng tên, hợp đồng đặt cọc không ghi thời hạn đặt cọc và thanh toán. Sau này ông Â đứng tên trên sổ đỏ thì ông H vẫn tiếp tục đồng ý bán đất cho ông V nhưng ông V không đồng ý mua nữa nên ông V phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Hồng Â và bà Đỗ Thị Tuyết P, trình bày:

Ông Â là em trai ông H. Bà P là vợ ông Â. Ông bà thống nhất với lời trình bày của ông H.

Người làm chứng - bà Vũ Thị Thúy Q1, trình bày:

Bà xác nhận bà là người viết hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 và G1 nhận cọc ngày 23/7/2022 giúp hai bên. Lúc đi xem đất ông V cũng biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người khác nhưng vẫn đồng ý giao dịch. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc và giấy nhận cọc là do hai bên thỏa thuận, bà chỉ là người ghi lại. Việc các bên giao nhận tiền như thế nào bà không rõ, không liên quan đến bà. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của khởi kiện của các bên.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 11/12/2025, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V. Tuyên bố Giấy nhận cọc lập ngày 23/7/2022 giữa ông Nguyễn Hữu V và ông Lê Thanh H vô hiệu. Buộc ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 24/12/2025, ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai 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: Ông H nhận tiền đặt cọc của ông V để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy thỏa thuận đặt cọc và buộc ông H trả lại tiền cọc cho ông V là có căn cứ. Kháng cáo của ông H không có cơ sở chấp nhận, 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 tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Trịnh Thị X vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không có căn cứ chấp nhận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Tuyết P vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà X và tiến hành xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Phản đối yêu cầu khởi kiện của ông V, phía ông H, bà L cho rằng, việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông V, do ông V không chịu mua nữa nên ông V phải mất tiền cọc.

Trong khi đó, chứng cứ tài liệu và kết quả tranh tụng cho thấy, ngày 18/3/2022, ông H ký hợp đồng, nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho ông V quyền sử dụng đất có diện tích 23.230,6m^2, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 8, xã X, huyện X. Ngày 23/7/2022 ông V chấp nhận lập giấy đặt cọc mới, thay thế giấy cũ, xác định diện tích đất chuyển nhượng giảm xuống chỉ còn 1,2 mẫu nhưng vẫn cùng số thửa 111, tờ bản đồ số 8. Điều này thể hiện thiện chí thực hiện cam kết chuyển nhượng của ông V.

Việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V thỏa thuận, giao dịch với ông H, không phải với ông Â. Tuy nhiên, sau này biết phần đất đặt cọc nhận chuyển nhượng lại đứng tên ông Â mà không phải ông H nên ông V không còn tin tưởng nữa. Thậm chí, đến thời điểm hiện nay, diện tích đất trên vẫn đứng tên chủ sử dụng là ông Â. Về mặt pháp lý, ông H không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ. Kháng cáo của ông H không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông H phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Sung vào quỹ nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm bà X đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trịnh Thị X.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 97/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai.

Áp dụng các điều 116, 117, 118, 119, 123, 131, 407, 328 của Bộ luật dân sự, Điều 188 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban T3.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V.

Tuyên bố Giấy nhận cọc lập ngày 23/7/2022 giữ ông Nguyễn Hữu V và ông Lê Thanh H vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền chi phí tố tụng đã ứng ra là 4.090.000đ (bốn triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí: Ông Lê Thanh H và bà Trịnh Thị X phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Thanh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012576 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Sung vào quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà Trịnh Thị X đã nộp theo biên lai thu số 0012576 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả ông Nguyễn Hữu V 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003904 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

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 KV6-Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV6-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV7-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