

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Bản án số: 559/2026/DS-PT
Ngày 31-7-2026

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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 Lê Văn An
Bà Vũ Thị Thu

- **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:** Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 379/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do bản án dân sự sơ thẩm số 297/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 489/2026/QĐXX-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1. Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1983.
2. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ A, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, thành phố Đ). Chỗ ở hiện nay: Tổ A, khu N, ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D, bà X: Ông Vũ Ngọc Á, sinh năm 1980. Địa chỉ: A, Tổ A, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, thành phố Đ) - Văn bản uỷ quyền ngày 04/12/2017.

- **Bị đơn:** 1. Ông Chu Văn T, sinh năm 1966.
2. Bà Sầm Thị S, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số I, Tổ A, khu N, ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: bà Sầm Thị S, sinh năm 1967 - Văn bản uỷ quyền ngày 17/9/2025.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà S: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Chung cư T, Căn hộ A, đường D, phường T, thành phố Đ - Văn bản uỷ quyền ngày 26/3/2024.

(Ông Á, bà S, bà N có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Phan Ngọc D, bà Huỳnh Thị X, trình bày:

Ngày 01/08/2014, vợ chồng Phan Ngọc D, bà Huỳnh Thị X ký giấy nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Chu Văn T, bà Sầm Thị S diện tích 1.500m² đất là một phần thửa đất số 1297, tờ bản đồ 04, xã P, thành phố B. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, việc thanh toán chia làm 03 đợt:

Đợt 1: Đặt cọc số tiền tương ứng 20.000.000 đồng, sau khi ký Giấy thỏa thuận mua bán đất.

Đợt 2: Trả 2/3 số tiền khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng.

Đợt 3: Số tiền còn lại sẽ trả hết sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất mà vợ chồng ông D, bà X nhận chuyển nhượng.

Sau khi ký giấy thỏa thuận mua bán đất, vợ chồng ông D, bà X đã thanh toán cho ông T, bà S số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 15/08/2014, thanh toán thêm số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là 170.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông T và bà S hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận số tiền 80.000.000 đồng, ông T và bà S đã giao đất, vợ chồng ông D, bà X đã quản lý, xây dựng nhà ở, đào ao, xây dựng hệ thống chuồng trại để chăn nuôi heo, gà, chim cút và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Số tiền còn lại là 170.000.000 đồng ông D, bà X chưa thanh toán do ông T và bà S chưa hoàn tất các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, bà X.

Ông D, bà X khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/8/2014. Buộc ông T, bà S thực hiện việc tách thửa để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 1.500m² đất là một phần thửa 1297, tờ bản đồ số 04, xã P, huyện L cho ông D, bà X.

Ông D, bà X sẽ thanh toán số tiền còn lại là 170.000.000 đồng cho ông T và bà S.

Bị đơn - ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S, trình bày:

Ông T, bà S thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán theo giấy mua bán đất ngày 01/8/2014.

Sau khi ký giấy thỏa thuận mua bán đất, ông D, bà X đã giao cho ông T, bà S số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 15/8/2014, ông D đưa thêm cho ông T, bà S 80.000.000 đồng để xin vào ở tạm hai tháng chờ làm giấy tờ.

Khi cho vợ chồng ông D, bà X vào ở tạm, trên đất đã có chuồng trại, ao cá, căn chòi, nền móng, vách tường do ông T, bà S xây sẵn. Sau đó, ông D tự ý sửa lại lắp thêm mái hiên, tháp nước, bồn nước. Đến nay, ông D, bà X chưa thanh toán số tiền theo hợp đồng mua bán đất nên ông T, bà S không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Ông T, bà S có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên hủy thỏa thuận mua bán đất ký ngày 01/8/2014 giữa hai bên. Yêu cầu ông D, bà X trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất 1.296m² là một phần thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 04 (nay thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 26, tại khu N, khu phố T, phường P, thành phố Đ).

Ông T, bà S tự nguyện trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận từ ông D, bà X và thanh toán giá trị căn nhà cùng các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà, mái hiên, tháp nước, bồn, chuồng heo theo giá trị chứng thư thẩm định giá.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 297/2025/DS-ST ngày 19/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy thỏa thuận mua bán đất) ký ngày 01/8/2014 giữa ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X với ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X trả lại cho ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S phần diện tích đất thuộc thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 04 (số thửa mới là 150, tờ bản đồ số 26), phường P, thành phố B.

Tạm giao cho ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S quản lý, sử dụng căn nhà cấp 4 và công trình trên đất. Buộc ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S thanh toán cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X giá trị nhà và công trình trên đất số tiền 192.018.000 đồng.

Buộc ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S trả lại cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S thanh toán cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X số tiền giá trị đất là 311.000.000 đồng.

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

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 23/9/2026, nguyên đơn - ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với diện tích khoảng 552,8m², thuộc thửa đất 150 mà bị đơn đang quản lý. Đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại bị hủy theo yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.186.770.000 đồng.

Ngày 29/9/2026, bị đơn - bà Sầm Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận giấy mua bán đất ký ngày 01/8/2014 giữa ông Chu Văn T, bà Sầm Thị S với ông Phạm Ngọc D1 là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phạm Ngọc D1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ đồ đạc bao gồm (tháp nước, bồn nước, mái

hiên) để trả lại hiện trạng ban đầu cho bị đơn. Về hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông T, bà S đồng ý thanh toán lại số tiền đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố 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: Giấy thỏa thuận mua bán đất lập 01/8/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn là thỏa thuận đặt cọc. Số tiền 80.000.000 đồng nguyên đơn giao cho bị đơn vào ngày 15/8/2025 là tiền đặt cọc bổ sung nhằm tiếp tục đi đến ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Từ đó áp dụng quy định của pháp luật về đặc cọc để giải quyết vụ án.

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:

Về bản chất của văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn

Theo “Giấy thỏa thuận mua bán đất” ký ngày 01/8/2014 giữa bà S và ông D1 thì phía bà S đồng ý bán cho phía ông D1 diện tích khoảng 1.500m² đất (diện tích cụ thể còn chờ xác định) với giá 270.000.000 đồng. Thỏa thuận không nói rõ đất chuyển nhượng là thửa, tờ bản đồ địa chính nào, ở đâu.

Theo thỏa thuận, việc thanh toán chia làm 03 đợt:

Đợt 1: Đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng.

Đợt 2: Trả 2/3 số tiền khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Đợt 3: Trả hết số tiền còn lại sau khi bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên thỏa thuận, sau 60 ngày mà bên bán không đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thì phải bồi thường hai lần tiền cọc là 40.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bên mua không thực hiện thì sẽ mất tiền cọc.

Như vậy, mặc dù tiêu đề của văn bản thỏa thuận ghi là “Giấy thỏa thuận mua bán đất”, nội dung của văn bản thể hiện đây là thỏa thuận đặc cọc để đi đến ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc thực hiện thỏa thuận đã ký kết

Sau khi ký văn bản, ngay trong ngày 01/8/2014, phía ông D1 đã thanh toán cho phía bà S số tiền 20.000.000 đồng tiền cọc theo thỏa thuận.

Ngày 15/08/2014, phía ông D1 thanh toán thêm cho phía bà S số tiền 80.000.000 đồng. Nội dung giao dịch số tiền này được bà X - vợ ông D1 ghi bỏ

sung vào bên dưới văn bản thỏa thuận ngày 01/8/2014, trong đó có đoạn: “*Bên A sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc thêm nếu sai hợp đồng*”.

Do đó, có thể xác định số tiền 80.000.000 đồng phía ông D1 giao cho phía bà S vào ngày 15/8/2014 là tiền đặt cọc bổ sung, nâng tổng số tiền đặt cọc lên thành 100.000.000 đồng, nhằm tiếp tục đi đến ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây không phải là tiền thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng.

Thực tế, đến nay hai bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận đặt cọc nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Từ đó, Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án là không phù hợp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ pháp luật có tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do đã hết thời hạn theo thỏa thuận, phía ông T bà S không hoàn thành thủ tục về giấy tờ và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc cho phía ông D1 bà X, tổng số tiền 200.000.000 đồng.

Đối với quyết định của cấp sơ thẩm về việc buộc ông D1, bà X trả lại đất cho ông T, bà T2; giao cho ông T, bà S quản lý, sử dụng và thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông D1, bà X là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Về án phí:

Ông Phan Ngọc D, bà Huỳnh Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí sơ thẩm do yêu cầu phản tố của ông Chu Văn T, bà Sầm Thị S được chấp nhận một phần, tổng cộng 600.000 đồng. Tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp được trừ vào án phí phải chịu.

Án sơ thẩm phải sửa, ông Phan Ngọc D, bà Huỳnh Thị X không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Chu Văn T, bà Sầm Thị S được miễn án phí theo quy định, được hoàn trả tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa bản án sơ thẩm số 297/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Áp dụng các điều 116, 292, 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban T3.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S.

- Buộc ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S trả cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X số tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Buộc ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X trả lại cho ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 04 (số thửa mới là 150, tờ bản đồ số 26), phường P, thành phố Đ.

- Tạm giao cho ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S quản lý, sử dụng căn nhà cấp 4 và các công trình xây dựng trên đất. Ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S phải thanh toán cho ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X giá trị nhà và công trình trên đất số tiền 192.018.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu không trăm mười tám ngàn đồng).

2. Về án phí:

Ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trừ vào 4.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006087 ngày 11/01/2018 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006088 ngày 11/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, hoàn trả ông Phạm Ngọc D1, bà Huỳnh Thị X số tiền 3.950.000 đồng (ba triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Ông Phạm Ngọc D1, bà Huỳnh Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Phạm Ngọc D1, bà Huỳnh Thị X số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009713 ngày 24/4/2026 và biên lai thu số 0005548 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả ông Chu Văn T, bà Sầm Thị S số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008496 ngày 13/7/2023 và 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008497 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Ngọc D1, bà Huỳnh Thị X phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản số tiền 27.152.126 đồng. Ông Phạm Ngọc D1 và bà Huỳnh Thị X đã tạm ứng số tiền 20.774.086 đồng. Ông Chu Văn T và bà Sầm Thị S đã tạm ứng số tiền 6.378.040 đồng nên ông Phạm Ngọc D1, bà Huỳnh Thị X phải hoàn trả lại cho Chu Văn T và bà Sầm Thị S số tiền 6.378.040 đồng (sáu triệu ba trăm bảy tám ngàn không trăm bốn mươi đồng).

4. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án

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.

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 KV1-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1-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 Thắng