

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **209/2026/DS-PT**

Ngày: 24-3-2026

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: Bà Trương Thị Thảo.
Các thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương.
 Bà Đỗ Thị Nhung.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Nguyễn Ngọc Châu – Thư ký Tòa án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***
Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 203/TB-TA ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Ngọc D, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/7/2025): Ông Đặng Hữu Minh N, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1983. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện vào ngày 05/07/2025; đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 24/07/2025 của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Đặng Hữu Minh N - người đại diện theo ủy quyền của ông D:

Ông Hoàng Ngọc D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 26.936,5m² (trên đất có trồng cây sầu riêng 02 năm tuổi) thuộc thửa đất 234, tờ bản đồ 05 xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị D1 với giá 2.400.000.000 đồng. Thửa đất trên đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01188 vào ngày 13/7/2021 cho ông Lê Minh N1 và bà Lý Thị H, đến ngày 17/01/2022, chỉnh lý sang tên ông T và bà D1.

Ngày 12/6/2025, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất với số tiền 400.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/6/2025 (đến hết ngày 11/07/2025), bên bán và bên mua sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng chuyển nhượng hoàn tất, ông D phải giao số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho ông T – bà D1. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thửa đất trên không bị quy hoạch Bô xít, không bị ngăn chặn và liên quan đến pháp lý...

Thời gian sau đó ông D gọi điện thoại cho ông T - bà D1 nhiều lần để hai bên tiến hành lập hợp đồng sang nhượng nhưng ông T - bà D1 cứ tìm lý do từ chối.

Ngày 01/07/2025, ông D tiếp tục yêu cầu ông T - bà D1 hoàn thành việc sang nhượng thửa đất thì bà D1 đã gửi tin nhắn thông báo là do vợ chồng bà có nợ của bà T1, bà D2 và bà V số tiền hơn 10 tỷ đồng nên các chủ nợ trên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai và phân diện tích đất ông T – bà D1 sang nhượng cho ông D đang bị Tòa án ra văn bản ngăn chặn và đã được ngăn chặn lên hệ thống. Sau khi biết được thông tin trên, ông D tìm hiểu và được biết ông T - bà D1 đã thông đồng với bà D2, bà V và bà T1 nhằm chiếm đoạt số tiền sang nhượng đất cho ông D, cụ thể bà D1 khẳng định bà D2, bà V và bà T1 thông đồng với ông T – bà D1 là khi nào ông T – bà D1 hoàn thành thủ tục sang nhượng thửa đất cho ông D tại phòng công chứng và nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại từ ông D, thì bà D2, bà V và bà T1 sẽ dùng thủ đoạn gửi đơn khởi kiện đòi nợ ông T - bà D1 đến Tòa án và đề nghị Tòa án phong tỏa, ngăn chặn việc sang nhượng.

Để đảm bảo tài sản của mình không bị các đối tượng trên lừa đảo chiếm đoạt, ông D đã yêu cầu ông T – bà D1 trả lại số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho ông D do ông T - bà D1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc thì ông T - bà D1 không đồng ý. Tuy nhiên, sau khi ông D nộp đơn khởi kiện đến Tòa thì ông T – bà D1 đã trả cho ông D số tiền cọc 400.000.000 đồng, do vậy nên nay ông D chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T – bà D1 phải bồi thường cho ông D số tiền 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà thôi.

** Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị D1 vắng mặt nên không có lời trình bày.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 328 và 357 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D. Buộc bị đơn ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị D1 phải liên đới trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng cho ông Hoàng Ngọc D.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/11/2026, bà Nguyễn Thị D1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm, xem xét lại toàn bộ bản án trên.

** Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã được thực hiện đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

Ngày 12/06/2025, ông Hoàng Ngọc D và vợ chồng ông Đặng Văn T - bà Nguyễn Thị D1 có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng thửa đất 234, tờ bản đồ 05 diện tích 26936,5m² với giá 2.400.000.000 đồng. Số tiền ông D đặt cọc là 400.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/06/2025 đến hết ngày 11/ 07/ 2025, bên bán và bên mua sẽ tiến hành thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra hai bên còn cam kết quá thời hạn đặt cọc mà bên ông T – bà D1 không chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận cho ông D thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T – bà D1 là bên vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng, tài sản không đủ điều kiện chuyển nhượng, khi bị kiện ra Tòa mới hoàn trả tiền cọc nên buộc ông T – bà D1 phải bồi thường cho ông D số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T – bà D1 vắng mặt và không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà D1 là người kháng cáo có nộp cho Tòa án các đoạn nói chuyện bằng tin nhắn qua Zalo, theo đó xác định ngày 11/07/2025 là hạn cuối các bên giao kết việc chuyển nhượng nhưng trước đó ngày 02/7/2025, ông D đã nhắn tin xin lại tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền chi phí đi lại, không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa. Phía bà D1 đã đồng ý với thỏa thuận trên và bà D1 đã chuyển trả vào tài khoản ngân hàng của ông D lần 1 với số tiền 300.000.000 đồng và lần 2 với số tiền 110.000.000 đồng. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc trước thời hạn giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không phát sinh nghĩa vụ phải chịu phạt cọc như yêu cầu khởi kiện của ông D.

Với tài liệu chứng cứ mới do bà D1 cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm, xét thấy đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của ông D về việc buộc ông T – bà D1 phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng là không có căn cứ.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà D1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1 trong hạn luật định, đồng thời bà D1 cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

3.1. Theo các chứng cứ có tại hồ sơ có cơ sở xác định vào ngày 12/6/2025, ông Hoàng Ngọc D và vợ chồng ông Đặng Văn T – bà Nguyễn Thị D1 có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất. Theo hợp đồng đặt cọc thể hiện ông T – bà D1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 26.936,5m² (trên đất có trồng cây sầu riêng 02 năm tuổi) thuộc thửa đất 234, tờ bản đồ 05 xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông T - bà D1 cho ông D với giá 2.400.000.000 đồng (thửa đất trên đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01188 vào ngày 13/7/2021 cho ông Lê Minh N1 và bà Lý Thị H, đến ngày 17/01/2022, chỉnh lý sang tên ông T và bà D1).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện ông D đã đặt cọc cho ông T – bà D1 số tiền 400.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/6/2025 (đến hết ngày 11/ 07/ 2025), bên bán và bên mua sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng chuyển nhượng hoàn tất, ông D phải giao số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho ông T – bà D1. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thửa đất trên không bị quy hoạch Bô xít, không bị ngăn chặn và liên quan đến pháp lý...

3.2. Theo ông D, thời gian sau ngày 12/6/2025, ông D đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông T - bà D1 yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T - bà D1 cứ tìm lý do từ chối. Ngày 01/ 07/ 2025, bà D1 gửi tin nhắn thông báo việc bà D1 – ông T có nợ số tiền hơn 10 tỷ đồng của nhiều người và các chủ nợ đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai nên thửa đất chuyển nhượng cho ông D đã bị Tòa án ra văn bản ngăn chặn và đã được ngăn chặn lên hệ thống. Qua tìm hiểu, ông D được biết ông T - bà D1 đã thông đồng với các chủ nợ nhằm chiếm đoạt số tiền sang nhượng đất cho ông D, cụ thể là khi nào ông T – bà D1 hoàn thành thủ tục sang nhượng đất cho ông D tại phòng công chứng và cả hai nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại từ ông D, thì các chủ nợ sẽ dùng thủ đoạn gửi đơn đề nghị Tòa án phong tỏa, ngăn chặn việc sang nhượng.

Để đảm bảo tài sản của mình không bị lừa đảo chiếm đoạt, ông D đã yêu cầu ông T – bà D1 trả lại số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho ông D do cả hai đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng ông T - bà D1 không đồng ý. Tuy nhiên, sau khi ông D nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thì ông T – bà D1 đã trả cho ông D số tiền cọc 400.000.000 đồng nên ông D chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông T – bà D1 phải bồi thường cho ông D số tiền 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

3.3. Xét thấy nội dung hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T – bà D1 vào ngày 12/6/2025, thể hiện hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/6/2025 đến hết ngày 11/7/2025, ông D

và ông T – bà D1 sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng chuyển nhượng hoàn tất, ông D phải giao số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại cho ông T – bà D1. Tuy nhiên, chưa đến ngày 11/7/2025, ông D đã đề nghị ông T – bà D1 trả lại cho ông D số tiền cọc 400.000.000 đồng và ngày 03/7/2025, bà D1 đã chuyển trả qua tài khoản ngân hàng cho ông D số tiền 300.000.000 đồng (nội dung ghi “Trả lại tiền cọc đất”), sang ngày 04/7/2025, bà D1 tiếp tục chuyển trả cho ông D số tiền 110.000.000 đồng cũng qua tài khoản ngân hàng (nội dung ghi “Chuyển trả tiền cọc đất”). Như vậy, cho thấy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T – bà D1 đã được hai bên thỏa thuận chấm dứt từ ngày 04/7/2025, nên việc ông D khởi kiện yêu cầu ông T – bà D1 phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng cho ông D do vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật.

[4] Từ sự nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà D1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông D không được chấp nhận nên ông D phải chịu 20.000.000 đồng, trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu số 0029345 ngày 28/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Đồng Nai, số tiền án phí ông D còn phải nộp là 10.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà D1 được chấp nhận nên bà D1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà D1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 14-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí của Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D đối với bị đơn ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị D1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Ngọc D phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu số 0029345 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, số tiền án phí ông D còn phải nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà D1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009814 ngày 28/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 12;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo