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:412/2026/DS-PT
Ngày: 10-6-2026
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặc 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: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - 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 Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 10 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 05 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặc cọc*".

Do Bản án sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Xuân H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, Thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Thanh D, sinh năm 1996 là người đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đa Kia, Thành phố Đồng Nai

2. Bị đơn:

2.1. Ông Chu Đình M, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (cũ) (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986 là người đại diện theo ủy quyền.

Địa chỉ: Số H, đường B khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1987.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Bùi Đình P, sinh năm 1985 là người đại diện theo ủy quyền.

2.3. Ông Bùi Đình P, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, Thành phố Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nông Văn T1, sinh năm 1993;

Nơi cư trú: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, Thành phố Đ).

3.2. Ông Nông Văn P1, sinh năm 1991;

Nơi cư trú: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, Thành phố Đ).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Xuân H; bị đơn ông Chu Đình M và bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Xuân H trình bày:*

Vào đầu năm 2022 ông Đặng Văn N giới thiệu cho ông mua 03 thửa đất của ông Chu Đình M gồm các thửa đất số 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã được ông Nguyễn C xem sổ đất chụp qua điện thoại, ông chỉ xem thông tin về đất, còn người đứng tên trên giấy chứng nhận của 03 thửa đất trên là ai thì ông không rõ, chỉ nghe ông Nguyễn N1 là đất của ông M, ông M đã đặt cọc tiền để mua lại đất của ông Nông Văn T1, ông chưa được xem sổ đất bản gốc bên ngoài.

Trong quá trình giao dịch thì đa số ông trao đổi với ông N và thương lượng các vấn đề qua điện thoại với ông M, sau khi trao đổi thì giữa ông và ông M thống nhất giá mua bán cả 03 thửa là 4.040.000.000 đồng.

Do ông M sinh sống ở tỉnh Bình Dương và đang dịch covid-19 việc đi lại giữa các địa phương rất khó khăn nên ông có nghe bà Võ Thị L (là người hay làm môi giới đất ở xã B và quen biết ông N), bà L nói là bà L được ông M nhờ để trao đổi và nhận tiền đặt cọc của ông.

Sau khi liên hệ qua điện thoại với ông M thì giữa ông và ông M thống nhất việc đặt cọc tiền để đảm bảo việc chuyển nhượng, ông M đề nghị ông giao tiền cọc cho ông M cho bà L nhận thay ông M.

Vào ngày 08/4/2022, ông đặt cọc cho ông M số tiền 200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà Võ Thị L nhận thay cho ông M. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn N. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn đặt cọc là 41 ngày, từ 08/4/2022 đến 19/5/2022, sau thời gian này hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, và thỏa thuận một số nội dung khác.

Sau đó ông có đề nghị với ông M việc ông muốn nâng thêm số tiền đặt cọc cho ông M thêm 300.000.000 đồng nữa để chắc chắn cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông M đồng ý và ông M cũng đề nghị ông giao tiền cho vợ chồng bà Võ Thị L, ông Bùi Đình P nhận thay ông. Đến ngày 20/4/2022 ông giao số tiền cọc thêm 300.000.000 đồng cho ông P nhận thay ông M; thì ông có điện thoại cho

ông M để thông báo thì ông M đề nghị ông trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông M bằng cách chuyển khoản số tiền 250.000.000 đồng vào số tài khoản ngân hàng 0001017895781 Ngân hàng TMCP Q1 chi nhánh B của ông Nông Văn T1 và giao cho ông Nông Văn T1 số tiền mặt 50.000.000 đồng. Lúc này có ông T1 đến tham gia nên ông đã chuyển khoản tiền cho ông T1 và giao tiền mặt cho ông T1 như ông M đề nghị. Lần đặt cọc này thì ông và ông M thống nhất viết thêm 01 hợp đồng đặt cọc khác, nên ông có nhờ ông Thiều Sĩ A viết hộ hợp đồng đặt cọc, nội dung ông đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng đã giao vào ngày 08/4/2022 và số tiền 300.000.000 đồng đã giao ngày 20/4/2022), có nghĩa là bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 thể hiện thời hạn đặt cọc là 29 ngày, từ 20/4/2022 đến 19/5/2022 và thỏa thuận thêm: Số tiền mua còn lại ông phải thanh toán cho ông M là 3.540.000.000 đồng; các loại thuế do ông chịu; bên bán cam kết đất không quy hoạch, không có tranh chấp, tài sản trên đất có cây cao su, đất thuộc sở hữu của bên bán; nếu hết thời hạn đặt cọc mà bên bán không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc.

Đến ngày 19/5/2022 ông đến xem đất và yêu cầu đo lại đất để kiểm tra diện tích đất có đủ theo giấy chứng nhận hay không, ông là người kéo thước dây trực tiếp đo chiều ngang cả 03 thửa đất là 54m, thiếu so với sổ đất là 1,6m, nên ông có ý kiến không chịu vì thiếu đất, lúc đó ông M mới xin ông gia hạn cho ông M thêm 01 ngày để ông M trao đổi, thương lượng với chủ đất giáp ranh thì ông cũng đồng ý. Tuy nhiên qua hôm sau và thời gian sau này thì ông không gọi được cho ông M vì ông M đã tắt máy, thay số điện thoại khác, mà cũng không trả lại tiền nhận cọc cho ông, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp nên ông mới khởi kiện. Nay ông khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông và bị đơn ông Chu Đình M, ông Bùi Đình P, bà Võ Thị L vào ngày 08/4/2022 và 20/4/2022.

- Buộc bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền nhận cọc vào ngày 08/4/2022 là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Buộc ông M có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền nhận cọc vào ngày 20/4/2022 là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

- Ông xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Bùi Đình P, do ông xác định ông P chỉ ký nhận tiền cọc thay chứ không được nhận tiền.

- Trường hợp có căn cứ xác định ông M là người nhận toàn bộ số tiền cọc 500.000.000 đồng thì đề nghị ông M có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

** Ông Trương Thanh D - người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân H trình bày:* Thống nhất như nội dung và yêu cầu của ông H.

** Ông Phạm Văn T - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Chu Đình M trình bày*:

Do được bà Võ Thị L giới thiệu nên ông Chu Đình M biết ông Nông Văn T1 muốn chuyển nhượng đất nên ông M có thoả thuận trao đổi với ông T1 với mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất số 54, 55 và thửa 56, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, sau đó ông M có đến xã L để xem đất qua sự chỉ điểm của ông P, bà L và có gặp ông Nông Văn T1. Ông T1 nói 03 thửa đất này là của ông T1, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp. Ông M sau khi thỏa thuận thì

đồng ý mua với giá 3.836.000.000 đồng. Vào ngày 04/4/2022 ông M đặt cọc cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng.

Vài ngày sau ông P, bà L có gọi thông báo cho ông M biết là có ông Lê Xuân H muốn mua lại 03 thửa số 54, 55 và thửa 56 với giá 4.040.000.000 đồng và hỏi xem ông M có bán không, thì ông M trả lời "đất ông M mua chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông M thì theo quy định pháp luật không được quyền bán, còn ông P, bà L có lo liệu được thủ tục sang tên cho ông H được thì tự sắp xếp".

Sau này ông M được biết bà L và ông P tự ý nhận tiền đặt cọc của ông Lê Xuân H mà không được sự đồng ý và ủy quyền của ông M, gồm: vào ngày 08/4/2022 bà L nhận của ông H số tiền 200.000.000 đồng và không giao lại cho ông M; vào ngày 20/4/2022 ông P nhận của ông H số tiền 300.000.000 đồng và không giao lại ông M. Riêng đối với số tiền 300.000.000 đồng ông P nhận ngày 20/4/2022 thì bà L tự ý giao cho ông Nông Văn T1 mà không có sự thống nhất của ông M. Sau này việc trao đổi đặt cọc giữa ông H và bà L, ông P không thành thì ông H lại khởi kiện ông M và bà L, ông P. Riêng ông M thì ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông M có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và phạt cọc, vì bản thân ông M không thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc với ông H và cũng không ủy quyền cho bà L và ông P thỏa thuận và nhận tiền cọc của ông H, đồng thời những số tiền mà bà L, ông P nhận từ ông H thì cũng không giao lại cho ông M, nên trong vụ án này ông M không có nghĩa vụ gì đối với ông H cả, mà đề nghị Tòa án buộc bà L và ông P có nghĩa vụ trả tiền cho ông H.

***** *Ông Bùi Đình P - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị L trình bày:*

Vào đầu năm 2022 vợ chồng ông bà Bùi Đình P và Võ Thị L có giới thiệu cho ông Chu Đình M để mua thửa đất số 54, 55 và thửa 56, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước của ông Nông Văn T1. Ông M có đến để xem đất và thỏa thuận mua đất của ông T1, giá mua bao nhiêu thì không rõ nhưng ông M đặt cọc cho ông T1 số tiền 700.000.000 đồng, còn ngày giao dịch cụ thể thì ông P không rõ.

Cùng thời gian này thì có ông Đặng Văn N giới thiệu cho ông Lê Xuân H để mua lại đất của ông Chu Đình M. Mặc dù ông M chưa hoàn tất các thủ tục mua đất của ông T1 nhưng ông M vẫn thỏa thuận bán đất lại cho ông H.

Vào ngày 08/4/2022 do ông M ở xa không đến được nên ông M có nhờ vợ ông bà L nhận tiền cọc thay cho ông M từ người giao ông H số tiền mặt 200.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn N. Số tiền 200.000.000 đồng này bà L đã giao lại trực tiếp cho ông M, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Khang V.

Đến ngày 20/4/2022 ông H muốn nâng thêm số tiền đặt cọc cho ông M thêm 300.000.000 đồng nữa, thì ông M cũng nhờ bà L nhận tiền thay, nhưng do ngày này bà L đi vắng nên có nhờ ông nhận thay, lúc này có ông Nông Văn T1 đến cùng tham gia. Khi đó ông H có gọi điện cho ông M và ông M yêu cầu ông H chuyển tiền vào số tài khoản ngân hàng của ông T1 số tiền 250.000.000 đồng và giao tiền mặt 50.000.000 đồng cho ông T1 thì ông H có thực hiện theo vậy, chứ ông không nhận số tiền nào cả. Khi đó có ông Thiều Sĩ A làm chứng.

Đến ngày 19/5/2022 ông H đến xem đất và yêu cầu đo lại đất, thì ông T1 có liên hệ địa chính vào đo, ông T1 có nhờ cán bộ địa chính vào đo đất nhưng họ bận và hẹn vào ngày 20/5/2022 sẽ đến đo thì ông H không chịu, ông H cho rằng phải đo đúng ngày 19/5/2022 thì ông H mới chịu nên ông H đi về, ngày 20/5/2022 khi cán bộ địa chính vào đo thì ông M gọi báo ông H vào cùng chứng kiến thì ông H không chịu vào nữa và nói bên ông M đã trễ hẹn nên không đồng ý mua đất nữa, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp nên ông H mới khởi kiện.

Nay ông H yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền 200.000.000 đồng đã nhận vào ngày 08/4/2022 thì ông không đồng ý vì số tiền này bà L chỉ nhận thay ông M do được ông M nhờ và bà L đã trực tiếp giao trả lại cho ông M nên bà L không còn nghĩa vụ gì đối với ông H cả.

***** *Người làm chứng ông Đặng Văn N trình bày tại biên bản lấy lời khai trong hồ sơ:*

Vào ngày 08/4/2022 ông chứng kiến việc bên bán là ông Chu Đình M (do bà Võ Thị L đại diện) nhận tiền đặt cọc của bên mua là ông Lê Xuân H số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất: 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Diện tích cụ thể mỗi thửa thì ông không rõ. Giá chuyển nhượng là 4.040.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 08/4/2022 đến ngày 19/5/2022. Giữa bà L và ông H xác lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/4/2022, hai bên ký tên vào giấy, ông có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Sau ngày 08/4/2022 thì ông không có gặp ông H và bà L, họ cũng không liên lạc với ông nên sau đó các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng hay không thì ông không biết, vì ông không có chứng kiến.

***** *Người làm chứng ông Thiều Sỹ A1 trình bày tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa:*

Vào ngày 20/4/2022 ông chứng kiến việc bên bán là ông Chu Đình M (do ông Bùi Đình P đại diện) nhận tiền đặt cọc của bên mua là ông Lê Xuân H số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất: 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Diện tích cụ thể mỗi thửa thì ông không rõ. Giá chuyển nhượng là 4.040.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 20/4/2022 đến ngày 19/5/2022. Giữa ông P và ông H xác lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/4/2022, hai bên ký tên vào giấy, ông có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng.

Số tiền 500.000.000 đồng bao gồm số tiền 200.000.000 đồng ông H đã giao bà Võ Thị L vào ngày 08/4/2022 và số tiền 300.000.000 đồng ông H giao thêm cho ông P vào ngày 20/4/2022.

Vào ngày 20/4/2022 có mặt ông Nông Văn T1 (đại diện cho em trai là ông P1) ông P đề nghị ông H chuyển khoản cho ông Nông Văn T1 số tiền 250.000.000 đồng, ông H đồng ý chuyển khoản cho ông T1 luôn; còn lại 50.000.000 đồng ông H giao tiền mặt cho ông P, ngay sau đó ông P giao số tiền này lại cho ông Nông Văn T1 nhận luôn. Ông không thấy giữa ông T1 và ông P lập giấy biên nhận gì cả.

***** *Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa:*

Do ông và ông H là bạn bè thân thiết nên quá trình ông H đặt cọc mua đất của ông M thì ông đều chứng kiến.

Vào ngày 08/4/2022 ông chứng kiến việc bên bán là ông Chu Đình M (do bà Võ Thị L đại diện, bà L tự giới thiệu như vậy) nhận tiền đặt cọc của bên mua là ông Lê Xuân H số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất: 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 4.040.000.000 đồng. Khi đó hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và ký tên vào giấy, ông chứng kiến nhưng ông không có ký, nhưng có ông Đặng Văn N ký với tư cách người làm chứng.

Vào ngày 20/4/2022 tại thôn D, xã Đ, ông chứng kiến việc bên bán là ông Chu Đình M (do ông Bùi Đình P đại diện) nhận tiền đặt cọc của bên mua là ông Lê Xuân H số tiền 300.000.000 đồng hai bên ký tên vào giấy, ông Thiều Sỹ A1 có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng, khi đó có ông Nông Văn T1 có mặt, ông chứng kiến nhưng ông không có ký. Số tiền 300.000.000 đồng thì ông H chuyển khoản số tiền 250.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng tên Nông Văn T1, số tài khoản ông T1 thì do ông T1 cung cấp cho ông H, còn lại 50.000.000 đồng thì ông H giao trực tiếp bằng tiền mặt cho ông T1 nhận.

***** *Người làm chứng ông Nguyễn Khang V trình bày tại biên bản lấy lời khai:*

Ông cũng có nhờ bà L giới thiệu để ông mua đất của người khác tại các xã Đ, P, B, L nên ông có quen biết bà L và ông P, ông M đặt cọc và giao dịch đối với 03 thửa đất: 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước với ông Nông Văn T1. 03 thửa đất này M đặt cọc cho ông T1 một số tiền (ông không rõ là bao nhiêu) để thoả thuận sẽ mua đất của ông T1; lúc chưa tiến hành việc chuyển nhượng chỉ mới đặt cọc tiền M thoả thuận chuyển nhượng lại cho ông Lê Xuân H. Ông M có nhờ bà L liên hệ, trao đổi các vấn đề với ông H và do ông M không xuống được nên có nhờ bà L nhận tiền đặt cọc thay cho ông M, nhưng chỉ nhờ bằng miệng.

Các nội dung cụ thể thoả thuận giữa ông M và ông H ông không biết, ông không để ý, nhưng ông nhớ có nghe ông M kể là ông H đặt cọc cho ông M tổng cộng 500.000.000 đồng, còn các lần đặt cọc cụ thể và ai giao nhận thì ông không rõ, không nhớ; vì cũng có lần ông ngồi cùng xe ô tô với ông M về Bình Phước mua đất nhưng do ông mua nhiều đất nên việc ông M kể về đất ông M mua của ông T1 và việc ông M nhận cọc của ông H thì ông không có để ý.

Nhưng ông nhớ có 01 lần tại nhà bà L, ông P, bà L giao cho ông M số tiền là 200.000.000 đồng, bà L nhận cọc từ ông H thay cho ông M, nên bà L giao lại cho ông M, lúc giao tiền thì không thấy lập biên bản giao nhận gì.

Ngày bà L giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông M là ngày nào ông không nhớ, chỉ nhớ là tiền ông H đặt cọc cho ông M, vì bà L nói vậy. Ông M và bà L không có đếm tiền, nhưng ông nghe bà L nói là 200.000.000 đồng.

Lúc bà L giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông M, có ông M, bà L, ông P và ông chứng kiến, ngoài ra không có ai khác chứng kiến.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST ngày 13-3-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 08/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và bà Võ Thị L bị vô hiệu; tuyên bố hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 20/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và ông Chu Đình M (do ông Bùi Đình P xác lập thay) bị vô hiệu.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 08/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và bà Võ Thị L và hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 20/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và ông Chu Đình M (do ông Bùi Đình P xác lập thay).

Buộc ông Chu Đình M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân H số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân H số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Xuân H kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông M phải chịu phạt cọc 300.000.000 đồng; bà Võ Thị L kháng cáo đề nghị sửa án theo hướng bà không phải trả tiền cọc cho ông H; ông Chu Đình M kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân H; bị đơn ông Chu Đình M và bà Võ Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân H; bị đơn ông Chu Đình M và bà Võ Thị L làm trong thời hạn luật định, tạm đóng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thay đổi nội dung kháng cáo, ông H chỉ yêu cầu ông M trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, không yêu cầu bà L trả tiền phạt cọc.

Nhận thấy, giữa ông Lê Xuân H và ông Chu Đình M ký kết với nhau 02 hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với thửa đất số 54, 55 và thửa 56, tờ bản đồ số 03, tại thôn E, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã B, tỉnh Đồng Nai) với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 4.040.000.000 đồng, gồm:

Hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/4/2022, nội dung ông H đặt cọc cho ông Chu Đình M số tiền 200.000.000 đồng; ông H đã giao tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông M nhưng giao cho bà Võ Thị L nhận thay.

Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/4/2022, nội dung ông H đặt cọc thêm cho ông Chu Đình M số tiền 300.000.000 đồng. Thực tế ông H chỉ giao cho ông Chu Đình M (thông qua người nhận thay tiền là ông Bùi Đình P) số tiền 300.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất ghi là đặt cọc 500.000.000 đồng (tức bao gồm cả số tiền cọc 200.000.000 đồng đã giao vào ngày 08/4/2022).

Xét các bên khi tham gia giao dịch dân sự có đủ năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì các thửa đất trên do ông Nông Văn P1 nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Viết H1 đến ngày 25/4/2022 ông P1 được đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Tại bản tự khai ngày 11/3/2025 ông P1 xác nhận, năm 2022 ông có ủy quyền cho em ruột là ông Nông Văn T1 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 134). Đến thời điểm các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông P1; phía nguyên đơn ông H biết điều này nhưng không thắc mắc khiếu nại, ông H chỉ từ chối nhận chuyển nhượng vì cho rằng đất đang tranh chấp, nên hợp đồng đặt cọc không vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của ông H: Nguyên đơn ông H cho rằng các thửa đất trên đang tranh chấp và chiều ngang của đất bị thiếu so với hợp đồng đặt cọc, nên lỗi thuộc về bị đơn, bị đơn phải chịu phạt cọc. Phía bà L thì cho rằng bà và ông M, ông T1 đã thỏa thuận mời địa chính đến để đo vẽ nhưng ông H không đến. Xét thấy, ông H không chứng minh được thời điểm ông đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất với ông M thì đất đang tranh chấp; bà L, ông M cũng không có chứng cứ gì để chứng minh các bên đã thỏa thuận mời địa chính đo vẽ, nên hai bên đều có lỗi làm cho việc không giao kết được hợp đồng. Xét hai bên đều có lỗi nên ông M không phải chịu phạt cọc. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M phải trả lại cho ông H số tiền cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của ông H về yêu cầu ông M phải trả tiền phạt cọc.

[4] *Xét kháng cáo của bà Võ Thị L về nghĩa vụ trả lại tiền nhận đặt cọc cho ông H:*

Ngày 08/4/2022 ông H giao cho bà L nhận thay ông M số tiền cọc là 200.000.000 đồng; bà L thừa nhận đã nhận thay số tiền này cho ông M và đã giao số tiền này lại cho ông M. Lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Khang V khai nhận có chứng kiến việc bà L giao tiền cho ông M nhưng không nhớ rõ thời gian. Tuy nhiên, ông M không thừa nhận, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh bà đã giao tiền lại cho ông M. Do vậy, Tòa án cấp sơ

thẩm buộc bà L có nghĩa vụ trả lại ông H số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của bà L.

[5] *Xét kháng cáo của bị đơn ông Chu Đình M:* Ông M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Căn cứ chứng cứ, tài liệu hồ sơ thể hiện, ngày 20/4/2022, ông H giao cho ông M số tiền 300.000.000 đồng để bảo đảm việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 54, 55, 56 mà ông M đang thỏa thuận sẽ chuyển nhượng lại cho ông H. Khoản tiền này gồm 250.000.000 đồng chuyển khoản cho ông Nông Văn T1 và 50.000.000 đồng giao tiền mặt. Việc ông H giao số tiền cho ông T1 là theo yêu cầu của ông M không phải là giao dịch độc lập giữa ông H với ông T1. Theo lời khai của bà L, ông P thì ngày 20/4/2022 ông H muốn đặt cọc thêm 300.000.000 đồng cho ông M; ông M cũng đồng ý. Khi đó ông M liên hệ với ông T1, sau đó gọi điện cho bà L, ông P và ông H để thống nhất việc ông H giao thêm số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông M bằng cách giao cho ông T1; ông H đã chuyển khoản 250.000.000 đồng và giao 50.000.000 đồng tiền mặt cho ông T1. Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 cũng xác nhận ngày 20/4/2022 tại thôn D, xã Đ, ông T2 chứng kiến việc bên bán là ông Chu Đình M, do ông Bùi Đình P đại diện, nhận tiền đặt cọc của bên mua là ông Lê Xuân H số tiền 300.000.000 đồng; trong đó 250.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản ông Nông Văn T1, 50.000.000 đồng giao tiền mặt cho ông T1. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ tại Toà án nhân dân khu vực 11-Đồng Nai, trong hồ sơ vụ án về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do ông M khởi kiện ông Nông Văn T1. Tại đơn khởi kiện này, ông M khởi kiện yêu cầu ông T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền đã nhận cọc là 700.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền 300.000.000 đồng do ông H đã chuyển cho ông T1 và 50.000.000 đồng tiền mặt ông H giao cho ông T1 vào ngày 20/4/2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cho rằng trong vụ án đang được Tòa án khu vực 11 – Đồng Nai thụ lý, ông chỉ yêu cầu ông T1 trả số tiền 400.000.000 đồng, không yêu cầu đối với khoản tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi lời khai của ông M tại phiên tòa phúc thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án. Do vậy, Tòa án sơ thẩm buộc ông M phải trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng cho ông H là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của ông M.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân H; bà Võ Thị L và ông Chu Đình M.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Lê Xuân H; ông Chu Đình M và bà Võ Thị L không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân H; bị đơn ông Chu Đình M và bà Võ Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST ngày 13-3-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13- Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 398, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân H.

Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 08/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và bà Võ Thị L và hợp đồng đặt cọc xác lập vào ngày 20/4/2022 giữa ông Lê Xuân H và ông Chu Đình M (do ông Bùi Đình P xác lập thay).

Buộc ông Chu Đình M có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân H số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân H số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Xuân H về yêu cầu ông Chu Đình M phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Chu Đình M và bà Võ Thị L mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Xuân H số tiền là1.666.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Xuân H phải chịu án phí số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng), được trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006384 ngày 28/12/2022 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13-Đồng Nai, ông H tiếp tục nộp số tiền còn thiếu số tiền là 3.000.000 đồng; bị đơn ông Chu Đình M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng); bị đơn bà Võ Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Xuân H, ông Chu Đình M và bà Võ Thị L mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp Biên lai số 008678 ngày 15/4/2026; 0008167 ngày 09/4/2026; 0008184 ngày 09/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực13-Đồng Nai.

6. 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Đồng Nai;
- TAND Khu vực 13-ĐN;
- Phòng THADS Khu vực 13- ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung