

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **619/2025/DS-PT**

Ngày: **17 – 12 – 2025**

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 **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Thanh Phong**

Bà **Võ Thị Thanh Phương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 399/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 508/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1104/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Giang Văn T**, sinh năm 1983.

Nơi thường trú: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên lạc: 521/102, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T:

Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên hệ: Số I N, tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2025)

2. Bị đơn: Ông **Phạm Đình Q**, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: 68, đường G, tổ C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Q:

- Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: A (số C) Nguyễn Ái Q1, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023)

- Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2025)

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

Bà **Tạ Thị M**, sinh năm 1944.

Nơi cư trú: A, tổ H, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là A, tổ A, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

4.2. Ông **Trần Ngọc A**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

4.3. Bà **Nguyễn Thị Kiêm T3**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: E, khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Ông Lê Văn T1 – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình Q.

(Ông T, ông H, ông T1, ông C, ông T2 có mặt;

Ông Q, bà M, ông A, bà T3 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- **Nguyên đơn ông Giang Văn T do ông Nguyễn Quốc H đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn T2, ông Giang Văn T biết ông Phạm Đình Q đang có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ: F đường G, tổ C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Đến ngày 01/07/2020, ông T2 dẫn ông T vào nhà ông Q để xem nhà. Tại đây, ông T gặp ông Q, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất sẽ đặt cọc để nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích khoảng 200m² (5m x 40m) là một phần thuộc thửa đất thửa

đất số 59, tờ bản đồ số 06, phường T; trên đất có một căn nhà cấp 04 với giá là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) sẽ hien đến ngày 01/09/2020 khi hai bên ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đầy đủ. Đồng thời, ông Phạm Đình Q cam kết sẽ chịu chi phí ra sổ (nghĩa là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đứng tên ông T. Tại đây, ông T chỉ xem nhà đất chứ chưa xem thông tin giấy tờ về nhà đất, ông T có hỏi thì ông Q nói lát nữa ra ngoài quán sẽ cung cấp để viết hợp đồng.

Sau khi xem nhà, các bên (bao gồm ông T, ông T2 và ông Q) thống nhất ra quán V để ký hợp đồng đặt cọc. Trên đường đi, ông T có nói bà Nguyễn Thị Kiêm T3 là bạn của ông T đi cùng. Tại đây, ông Q là người đưa toàn bộ thông tin thửa đất cho bà T3 viết vào tờ đặt cọc. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã thanh toán tiền cho ông Q số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo hình thức chuyển khoản thông qua số tài khoản của vợ ông T. Sau khi ký hợp đồng, tất cả mọi người đi ăn uống, hát karaoke rồi về.

Sau đặt cọc 01 ngày, ông T mới phát hiện thông tin số tờ, thửa mà ông Q cung cấp cho bà T3 ghi trên tờ đặt cọc không đúng. Đồng thời, ông T phát hiện ông Q không phải là chủ của nhà, đất nêu trên. Do đó, ngay lập tức ông T đã gọi điện cho ông Q, lúc này ông Q nói rằng mẹ của ông Q là bà Tạ Thị M đang giữ giấy tờ nhưng đang đi chùa, khoảng 03 ngày sau mới về nên ông Q hẹn khi nào bà M về thì xuống gặp trao đổi.

Đến ngày 05/7/2020, ông T cùng với bà T3 xuống nhà mà ông T đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Q tại địa chỉ: F đường G, tổ C, khu phố D, phường T thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Tại đây, ông T nói với ông Q và ông Q cũng thừa nhận về việc ghi sai thông tin số tờ, số thửa. Đồng thời ông Q đề nghị ghi lại giấy đặt cọc. Lúc này, ông Q cung cấp số tờ, số thửa chính xác của nhà đất là thửa đất 328, tờ bản đồ số 7 tại phường T để bà T3 ghi lại tờ đặt cọc với thông tin nêu trên. Tuy nhiên, lúc này ông T phát hiện thửa đất nêu trên bị quy hoạch đường giao thông, do đó ông T đề nghị ông Q trả lại khoản tiền mà ông T đã đặt cọc. Ông Q nói số tiền trên ông Q đã dùng để đặt cọc mua một thửa đất khác nên ông Q đề nghị khi nào bán được nhà thì sẽ trả lại tiền cho ông T nhưng ông T không đồng ý.

Qua nhiều lần yêu cầu nhưng ông Q không chịu trả lại tiền cọc nên ông T đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai). Sau đó, ông Q đã trả cho ông T 02 (hai) lần tổng cộng số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bằng hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt, mỗi lần 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ngoài ra, ông Q có nói với ông T sẽ nói ông T2 trả lại 30.000.000 đồng tiền môi giới lại cho ông T. Tuy nhiên,

sau đó ông T có liên hệ với ông T2 thì được biết ông Q đã lấy số tiền đó từ ông T2 nên ông T2 không đưa số tiền trên cho ông T. Số tiền còn lại ông Q nói rằng khi nào bán được nhà thì ông Q sẽ trả lại cho ông T, tuy nhiên ông T được biết ông Q đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho người khác nhưng vẫn cố tình không trả lại tiền cọc cho ông T. Do đó, nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Đình Q phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông T do hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Q vô hiệu.

Ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng do ông Q đã trả.

- Bị đơn Phạm Đình Q do ông Lê Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn T2 là người môi giới đất, ông Q đồng ý sang nhượng nhà, đất đang ở cho ông Giang Văn T với giá 3.300.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn 02 tháng sau sẽ giao số tiền còn lại, đồng thời mẹ ruột của ông Q là bà Tạ Thị M sẽ ký giấy tay sang nhượng và giao nhà, đất cho ông T.

Trước khi nhận chuyển nhượng, ông T đã xem xét thực tế, biết rõ nhà, đất ông Q đang ở là do mẹ ruột là bà Tạ Thị M đứng tên sang nhượng giấy tay, sau đó bà M và gia đình đã họp thống nhất đồng ý cho ông Q toàn bộ nhà, đất, từ đó ông T đồng ý mua và đặt cọc.

Ngày 01/07/2020, ông T2, ông Quảng dẫn ông T cùng một người đàn ông và một phụ nữ đến xem nhà, đất của ông Q và đồng ý đặt cọc. Việc đặt cọc diễn ra tại quán ăn V thuộc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Người phụ nữ là người trực tiếp viết giấy đặt cọc, sau khi hai bên ký xong ông T đã chuyển 300.000.000 đồng qua tài khoản cho ông Q (lúc 13 giờ 06 phút- với nội dung Phan Thị Thu H1 cho Giang Văn T trả tiền hàng). Do bà M mẹ ông Q không có ở nhà nên ông T hẹn vài ngày sau sẽ gặp. Khoảng 03 ngày sau, năm người có tên nêu trên có mặt tại nhà ông Q để gặp bà M, bà M xác định lại một lần nữa là nhà, đất là của ông Q, không có ai tranh chấp và bà chỉ đứng tên nên sẽ ký giấy sang nhượng và giao nhà, đất cho ông T sau khi thực hiện xong hợp đồng.

Quá thời hạn cam kết trong Giấy nhận tiền cọc, ông T không thực hiện, không gặp mặt và cũng không liên lạc, mặc dù ông Q và ông Nguyễn Văn T2 – người giới thiệu đã nhiều lần tìm và liên lạc.

Đến tháng 11/2020, qua nhiều nỗ lực của ông T2- người giới thiệu, ông Q mới gặp được ông T và cả hai thống nhất: Ông T đã vi phạm hợp đồng nên ông Q hỗ trợ trả lại cho ông T số tiền 100.0000.000 đồng và cả hai chấm dứt việc thỏa thuận chuyển nhượng đã thỏa thuận tại Giấy nhận tiền cọc. Ông Q đã thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể: lần 1: Vào ngày 12/11/2020, ông Q đã chuyển cho Phan Thị Thu H1 trả lại cho anh T số tiền 50.000.000 đồng; lần 2: Khoảng 09 giờ 30 một ngày trong tháng 11/2020 sau lần 1, tại quán C2, thuộc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

(nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), ông Q đã đưa tiền mặt ông T 50.000.000 đồng có ông Trần Ngọc A chứng kiến. Nhận tiền xong ông T có nói đã nhận trước 50.000.000 đồng do ông Q chuyển khoản, đến nay nhận tiếp 50.000.000 đồng. Khi xong việc ông T ra về và việc thỏa thuận giữa hai bên đã hoàn thành.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Q trả số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) còn lại thì ông Q không đồng ý vì quá trình chuyển nhượng thì ông T phải có nghĩa vụ tìm hiểu về thông tin thửa đất và ông Q cũng có giải thích cho ông T về tình trạng thửa đất chuyển nhượng là có nguồn gốc của bà Tạ Thị M (mẹ ruột ông Q) đứng tên nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị H2. Việc ông Q trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền cọc xem như thỏa thuận chấm dứt việc đặt cọc chuyển nhượng giữa các bên này đã hoàn thành. Sự việc này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T2 và ông Trần Ngọc A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị M trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Phạm Đình Q. Ngày 01/05/2008, bà cùng ông Q làm giấy tay do bà đứng tên để nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 200m² (ngang 05m, dài 40m) là một phần thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại tổ C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 193062 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông N và bà H2.

Chồng bà là ông Phạm Văn Đ (đã mất 2006), bà cùng với 04 người con ruột hợp gia đình, sau đó làm biên bản đồng ý cho ông Phạm Đình Q toàn bộ diện tích thửa đất và nhà ở được xây dựng trên đất do bà đứng tên.

Tháng 7/2020, bà và gia đình biết ông Q có bán căn nhà và đất cho ông Giang Văn T. Sau khi ông T đặt cọc tiền đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Q thì ông T đi với một người đàn ông và một người phụ nữ, có ông Q và ông Nguyễn Văn T2 là bạn của ông Q đến nhà gặp bà hỏi về giấy tờ đứng tên thửa đất và căn nhà trên đất. Bà xác nhận thửa đất và căn nhà nêu trên do bà đứng tên nhưng gia đình đã đồng ý cho lại ông Q nên bà chỉ là người đứng tên và sẽ ký giấy sang nhượng và giao nhà, đất cho ông T sau khi thực hiện xong hợp đồng với ông Q. Việc ông Q bán nhà và sang nhượng đất cũng như làm giấy nhận tiền cọc như thế nào thì bà không cần biết.

Bà cam kết và xác nhận con ruột bà là ông Phạm Đình Q là chủ sử dụng đích thực, hợp pháp thửa đất và căn nhà cấp 4 mà bà đã đứng tên sang nhượng của ông N, bà H2 như đã nêu trên. Bà cùng gia đình đồng ý và không có ý kiến gì.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiêm T3 trình bày:

Bà là người ghi giấy nhận cọc dùm cho ông Giang Văn T vào ngày 01/7/2020 về việc ông T nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Phạm Đình Q. Khi bà ghi giấy, ông Q là người đọc cho bà ghi thông tin thửa đất là thửa số 59, tờ bản đồ số 06,

phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Ông Q chỉ đọc chứ không cung cấp giấy tờ gì. Giá nhà đất hai bên thỏa thuận là 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng); đặt cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản, có ghi những chủ sử dụng giáp ranh căn nhà theo mô tả, phí, thuế chuyển nhượng do bên ông Q trả. Sau khi ghi xong thì bà T3, ông Q và ông T đều ký vào giấy nhận cọc. Qua 04 ngày sau khi ký giấy nhận cọc, ông T mới phát hiện số thửa số 59, tờ bản đồ 06 không đúng với số tờ, thửa mà ông T được ông Quảng D đi xem để nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông T có gọi bà đi xuống thực tế để xác minh lại. Khi tới, bà T3 đã dùng phần mềm Dongnailis kiểm tra vị trí thì khác với số tờ, số thửa như ông Q cung cấp. Bà chỉ biết những sự việc như trên, còn sự việc sau này như thế nào thì bà không biết.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông là người môi giới đất có quen biết với ông Giang Văn T nên ông có giới thiệu cho ông T nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 06 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) của ông Q. Sau đó ông Q và ông T có thỏa thuận và làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông Q đã trả cho ông số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) là tiền công ông giới thiệu người mua đất. Số tiền này là tiền của ông Q đưa cho ông không liên quan đến số tiền đặt cọc giữa ông T và ông Q.

- Người làm chứng ông Trần Ngọc A trình bày:

Vào khoảng tháng 11/2020, ông có chứng kiến về việc ông Phạm Đình Q có đưa cho ông Giang Văn T số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), ông T và ông Q có thỏa thuận việc giao tiền cọc và trả tiền cọc xem như xong. Ngoài ra, ông không chứng kiến sự việc nào khác.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 244, Điều 266, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 142, 328 và Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giang Văn T về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Phạm Đình Q.

- Hủy “Giấy nhận tiền cọc” đề ngày 01/7/2020 được ký kết giữa ông Phạm Đình Q và ông Giang Văn T.

- Buộc ông Phạm Đình Q phải trả cho ông Giang Văn T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Giang Văn T về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình Q là ông Lê Văn T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) theo hướng: Xem xét lại toàn bộ bản án về việc buộc bị đơn ông Phạm Đình Q phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Giang Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

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. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Tại thời ông Phạm Đình Q ký Giấy nhận tiền cọc với ông Giang Văn T thì bà Tạ Thị M (mẹ ruột của ông Q) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần nhà, đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q. Do đó, phần nhà, đất trên không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bị đơn ông Q nên việc ông Q ký hợp đồng nhận đặt cọc để chuyển nhượng phần nhà, đất trên cho ông T là vi phạm quy định Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) nên bị vô hiệu theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Vì vậy, các bên phải có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông Phạm Đình Q phải trả lại cho ông T 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Do ông Q đã trả cho ông T số tiền 100.0000.000 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, buộc bị đơn phải số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) còn lại là có cơ sở, phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xác định nhầm lẫn giữa bà Tạ Thị M và bà Trương Thị M1. Xét thấy,

đây là hợp đồng nhận đặt cọc được thực hiện giữa ông T với ông Q, việc cấp sơ thẩm có sai sót, nhầm tên bà Tạ Thị M (mẹ ông Q) và bà rương Thị M2 (người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án, không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nên việc bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình Q; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

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 tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Lê Văn T1 làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 01/7/2020, ông Phạm Đình Q và ông Giang Văn T có ký kết với nhau “Giấy nhận tiền cọc” với nội dung ông T đặc cọc cho ông Q số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 200m² là một phần đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ 06 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); giá trị chuyển nhượng của lô đất trên là 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng), đã cọc 300.000.000đ còn 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) hẹn ngày 01/9/2020 sẽ trả.

Nguyên đơn ông T cho rằng sau khi đặt cọc ông mới biết thửa đất này không phải là đất thuộc quyền sử dụng của ông Q mà là của bà Tạ Thị M (mẹ ông Q) nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị H2, đất nằm trong quy hoạch đất giao thông nên không tách thửa được và vị trí diện tích đất không đúng với vị trí thửa đất ghi trong hợp đồng đặt cọc nên đề nghị bên bị đơn phải trả lại tiền cọc cho ông.

Còn bị đơn ông Q cho rằng phần diện tích đất 200m² thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 6 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai)

thuộc quyền quản lý, sử dụng của mẹ ông là bà Tạ Thị M nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Dương Thị H2 vào năm 2008, sau đó mẹ ông đã cho ông. Ông là người sử dụng hợp pháp phần đất này và đảm bảo có quyền chuyển nhượng cho ông T; sau đó do ông T đã vi phạm thời hạn thanh toán theo cam kết nên theo quy định ông T phải bị mất cọc. Ông đã trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền cọc và thỏa thuận chấm dứt việc đặt cọc chuyển nhượng giữa các bên nên nay ông không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông T.

Căn cứ theo Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) ngày 08/5/2025 tại Ủy ban nhân dân phường T (BL 223) thể hiện vị trí thửa đất các bên chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 328, tờ bản đồ số 7, phường T trước đây là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 06, phường T. Như vậy, vị trí thửa đất ông Q đã chỉ cho ông T để chuyển nhượng là đúng nhưng do ông Q không cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về lô đất, đồng thời ông T cũng không tìm hiểu thông tin về nguồn gốc đất dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ kết quả sao lục của Văn phòng Đ1 chi nhánh B (BL 73- 114) thể hiện nguồn gốc thửa đất số 59, tờ bản đồ 06, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 487,1m² là của ông Trương Văn X nhận chuyển nhượng lại từ bà Hứa Thị T4 và ông Nguyễn Văn H3 ngày 03/01/2005; sau đó ngày 04/3/2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 279041 cho ông Trương Văn X, bà Trương Thị M1. Đến ngày 20/5/2019, ông Trương Văn X, bà Trương Thị M1 ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích thửa đất trên cho ông Đinh Quyết C1 và bà Lâm Bích T5. Ngày 10/6/2019, ông Đinh Quyết C1, bà Lâm Bích T5 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 056258 và số CS 056257 đối với diện tích đất nêu trên.

Phía bị đơn cung cấp bản photo Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2008 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Dương Thị H2 và bà Tạ Thị M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 193062 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông N và bà H2 và Biên bản họp gia đình ngày 13/3/2021 (thể hiện các thành viên trong gia đình đồng ý cho ông Phạm Đình Q toàn bộ diện tích thửa đất và nhà ở được xây dựng trên đất do bà M đứng tên). Tuy nhiên, phía bị đơn cũng thừa nhận, khi đặt cọc thì ông Q hay bà Tạ Thị M vẫn chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 06 nêu trên.

Như vậy, tại thời điểm đặt cọc (ngày 01/7/2020), ông Q và bà Tạ Thị M (mẹ ruột của ông Q) chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với nhà, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T nên việc ông Q ký hợp đồng nhận đặt cọc

để chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông T là vi phạm quy định Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 nên bị vô hiệu theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông Q đã trả cho ông T số tiền 100.0000.000 nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền cọc còn lại là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng giữa ông T và ông Q đã thỏa thuận ông T đồng ý nhận số tiền 100.000.000 đồng để chấm dứt việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung các bên đã thỏa thuận tại “Giấy nhận tiền cọc” đề ngày 01/7/2020 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, cũng không được ông T thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày này của bị đơn.

Tại phiên tòa, phía bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm nhận định nhầm lẫn bà Tạ Thị M (mẹ ông Q) và bà Trương Thị M1 (người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Trương Văn X) là một, dẫn đến việc xác định quyền đại diện và nghĩa vụ của ông Q không đúng. Xét thấy, tuy cấp sơ thẩm có sai sót trong việc nhầm lẫn tên bà Tạ Thị M và bà Trương Thị M1 nhưng việc này không làm thay đổi nội dung vụ án, không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bị đơn là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Đình Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Giang Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007393 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

[3.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Phạm Đình Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007708 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Q đã nộp xong.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn T1 - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình Q; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 142, Điều 328 và Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giang Văn T về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Phạm Đình Q.

Hủy “Giấy nhận tiền cọc” ngày 01/7/2020 được ký kết giữa ông Phạm Đình Q và ông Giang Văn T.

Buộc ông Phạm Đình Q phải trả cho ông Giang Văn T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Giang Văn T về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Đình Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Giang Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007393 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Phạm Đình Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007708 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Q đã nộp xong.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất

cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 1 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương