

Bản án số: **662/2026/DS-PT**

Ngày: **28 – 8 – 2026**

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt 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 **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Bà **Võ Thị Thanh Phụng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – 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 **Nguyễn Hoàng Thế Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 548/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 639/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 703/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Lưu L**, sinh năm 1981.

Căn cước công dân số 070181000890 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/4/2021.

Địa chỉ: Khu phố P, phường P, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1983.

Căn cước công dân số 070183002154 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 09/3/2023.

Địa chỉ: Số F, quốc lộ A, phường B, thành phố Đ.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2025)

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Tuyết M**, sinh năm 1971.

Căn cước công dân số 074171000293 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/3/2021.

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thành phố Đ.

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

3.1. Ông **Lê Cao V**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thành phố Đ.

3.2. Bà **Trương Thị Thủy V1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thành phố Đ.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **Đặng Thị Thu H**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thành phố Đ.

4.2. Ông **Lê Cao H1**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn F, xã Đ, thành phố Đ.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Tuyết M.

(Bà N, bà M, ông V, bà V1, bà H, ông H1
có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L do bà Trần Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/4/2022, bà Hoàng Thị Lưu L và bà Lê Thị Tuyết M có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận, bà L đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng nhằm đảm bảo việc bà Lê Thị Tuyết M chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 5m x 25m (có 50m² thổ cư) tại thửa đất số 237 tờ bản đồ số 33 địa chỉ thửa đất tại khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước nay là khu phố L, phường P, thành phố Đ. Đất đã được cấp giấy CNQSD đất số 03785/ĐS. Giá trị chuyển nhượng là 725.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 08/4/2022 đến hết ngày 08/6/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên người môi giới đã viết ngày thỏa thuận đặt cọc là 10/8/2022. Đến ngày 29/6/2022 thì bà L và bà M thỏa thuận hoán đổi sang một diện tích khác và bà L đưa thêm cho bà M số tiền 10.000.000 đồng, thỏa thuận khoảng 03 tháng sau sẽ ra công chứng và bà L có nghĩa vụ giao nốt số tiền còn lại là 620.000.000đ.

Ngoài ra, giữa bà L và bà M còn thoả thuận bà L đưa số tiền 25.000.000 đồng cho môi giới nhưng bà M phải chịu khoản tiền đó, nên tổng số tiền bà L đã đưa cho bà M và thực hiện giao dịch đặt cọc là 105.000.000 đồng. Do bà M không thực hiện đúng hẹn, bà L nhiều lần gặp bà M thương lượng, yêu cầu bà M trả cho bà L số tiền đã nhận cọc nhưng bà M không đồng ý. Nên bà L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M trả cho bà L số tiền cọc đã nhận và thoả thuận cho môi giới tổng là 105.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả kể từ ngày nhận đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà M trả lại số tiền 25.000.000 đồng mà bà L đưa cho môi giới và số tiền lãi suất chậm trả. Không yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền đặt cọc và yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà M vô hiệu.

- Bị đơn bà Lê Thị Tuyết M trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lý do sau: Bị đơn thừa nhận có thoả thuận sang nhượng cho bà L diện tích đất 5m x 25m (có 50m² thổ cư) tại thửa đất số 237 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (Nay là khu phố L, phường P, thành phố Đ), thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất số 03785/ĐS đứng tên Lê Cao H1.

Để đảm bảo giao dịch, bà M có nhận của bà L số tiền 70.000.000 đồng. Ngày 29/6/2022, bà L không đồng ý lấy lô đất đó vì bà L chê là đất do có con đường hướng thẳng vị trí thửa đất nên về phong thủy không tốt và đòi đổi xuống lô phía dưới lô đã đặt cọc có diện tích ngang 5m dài hết đất, đất đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên Lê Cao V với giá 140.000.000đ/m, hẹn khoảng 03 tháng ra công chứng (từ ngày 29 tháng 6 năm 2022 đến ngày 29 tháng 9 năm 2022). Vì vậy, bà L và bà M đã thống nhất đổi cho bà L một thửa đất khác. Hai bên đồng ý và ghi nhận thoả thuận trên vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/8/2022, với nội dung, bà M có nhận của bà L số tiền 10.000.000đồng để hoán đổi lô đất từ lô số một xuống phía dưới căn nhà (cách nhà 5m). Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất này không có thổ cư để tách thửa nên các bên thoả thuận chờ bà M chuyển mục đích đủ điều kiện sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thì bà L đồng ý.

Trong lúc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì nhà nước tạm ngừng không cho chuyển mục đích. Vì vậy, bà đã báo cho bà L biết về việc trên, bà L đồng ý chờ bà chuyển mục đích sử dụng sang thổ cư rồi mới ký Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi bà thông báo cho bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng và chuẩn bị tiền công chứng lúc này bà L nói là bà L không tự quyết được để bà L hỏi ý kiến của người khác và bà đồng ý cho bà L mười ngày để hỏi ý kiến của người khác (thể hiện tại Vi bằng trang 8 vào hồi 10:21 ngày 29/5/2023). Hết thời hạn mười ngày, bà tiếp tục thông báo cho bà L chuyển bị số tiền còn lại

620.000.000đồng để công chứng sau khi trừ đi tiền nhận cọc 80.000.000đồng (thời điểm này đã xong thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng). Nhưng bà L lại trả lời bà đi du lịch về quê khi nào vào sẽ thông báo lại sau. Đến ngày 07/7/2023, bà lại cho tiếp 10 ngày nữa nhưng bà L ko hồi âm và bà nhắn tin thông báo nếu bà L không mua là mất cọc nhưng bà L vẫn không hồi âm tin nhắn.

Sau đó đến tết năm 2023 bà vẫn nhắn tin chúc tết bà L bình thường và bà L trả lời cảm ơn. Từ đó đến nay không ai nhắc đến chuyện mua bán trên và dường như hàm ý 02 bên đã hiểu được quyền từ bỏ mua thửa đất và nghĩa vụ của mình, theo quy định bà L từ chối việc chuyển nhượng thì số tiền đặt cọc sẽ thuộc về bà. Do đó, bà đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao V trình bày:

Ông là chồng cũ của bà Lê Thị Tuyết M (đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn). Vào khoảng năm 2022, bà M có giao dịch đặt cọc thửa đất của ông Lê Cao H1 (là anh trai của ông). Sau đó, bà L không muốn mua thửa đất của ông H1 mà yêu cầu đổi phần đất đứng tên ông. Bà M có hỏi ý kiến ông và được ông đồng ý. Do trước đó, bà M đã đứng ra giao dịch với bà L nên ông đồng ý để bà M tiếp tục giao dịch nhận tiền đặt cọc phần đất của ông. Sau khi nhận cọc, bà M có đưa cho ông số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Thời điểm đặt cọc, do đất của ông không đủ thổ cư để tách thửa, nên ông đồng ý khi nào làm xong thủ tục lên thổ cư thì ông sẽ đứng ra làm thủ tục sang nhượng cho bà L.

Sau khi lên thổ cư, ông được biết do bà L về quê chưa vào để làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó, bà M có liên hệ nhiều lần để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L nhưng bà L từ chối chuyển nhượng. Giao dịch cụ thể giữa bà L và bà M như thế nào thì ông không nắm rõ. Do bà L từ chối chuyển nhượng nên mất cọc. Ông không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án nên đề nghị từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thủy V1 trình bày:

Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà L và bà M. Do bà hay môi giới bất động sản nên bà M có gửi bà rao bán dùm một số lô đất, trong đó có lô đất số 237, tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại khu phố L, phường P, thành phố Đ.

Bà L có nhu cầu mua thửa đất số 237 nên bà có thông báo cho bà M biết. Đến ngày 08/4/2022, giữa bà L và bà M tiến hành làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Do bà làm môi giới nên bà M có nhờ bà ghi hợp đồng đặt cọc theo mẫu có sẵn và nhận cọc thay cho bà M. Do vội công việc nên bà đã ghi nhầm ngày lập hợp đồng đặt cọc là ngày 10/8/2022 (thực tế ngày thỏa thuận đặt cọc đúng là ngày 08/4/2022). Bà L và bà M thỏa thuận giá chuyển

nhượng là 725.000.000 đồng. Bà L đặt cọc trước 70.000.000 đồng, người nhận tiền cọc thay cho bà M là bà và sau đó bà đã giao đủ số tiền này cho bà M.

Các bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng là 02 tháng (từ ngày 08 tháng 4 năm 2022 đến ngày 08 tháng 6 năm 2022). Đến hạn làm hợp đồng thì bà có nghe bà L không đồng ý sang nhượng thửa đất 237 nữa mà muốn đổi lô đất phía dưới. Về sau giữa bà M và bà L giao dịch hoán đổi mua đất như thế nào thì bà không rõ vì không tham gia.

Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì, số tiền nhận cọc thay bà đã giao đủ cho bà M nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng bà Đặng Thị Thu H trình bày:

Bà không có quan hệ gì với bà L và bà M. Bà với bà V1 hay mua bán hàng hóa với nhau nên có quen biết. Đối với hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/8/2022 thì bà có ký phía dưới người làm chứng nhưng thực tế về nội dung hợp đồng và giữa bà M và bà L thỏa thuận như thế nào thì bà không biết. Do quen biết bà V1, khi bà V1 nhờ bà ký người làm chứng thì bà ký giúp. Từ ngày ký làm chứng thì bà cũng không gặp và giao dịch gì với bà L và bà M.

- Người làm chứng ông Lê Cao H1 trình bày:

Trước đây, ông là anh chồng của bà M (hiện bà M và em trai ông là ông Lê Cao V đã ly hôn).

Vào ngày 09/10/2020, ông có làm giấy ủy quyền cho bà M để đi làm các thủ tục pháp lý đối với các thửa đất được nhận thừa kế để chia cho mấy anh em trong nhà do ông đứng tên đại diện (trong đó có thửa đất số 237, tờ bản đồ số 33).

Khoảng năm 2022, ông sang nhượng một phần thửa đất số 237 cho bà M nhưng do thửa đất không đủ thổ cư nên không tách thửa được nên ông có làm giấy ủy quyền cho bà M đi làm thủ tục nâng hạn mức thổ cư. Trong thời gian làm thủ tục thì ông được biết có người hỏi mua nên bà M có làm hợp đồng đặt cọc. Còn việc đặt cọc về sau như thế nào thì ông không biết. Ngoài nội dung trên, ông không biết nội dung nào khác và không có yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/2026/QĐ-SCBSBA ngày 04 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 45, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết

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:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết M trả lại số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) và số tiền lãi suất chậm trả.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 (ghi ngày 10/8/2022) và nội dung thỏa thuận hoán đổi ngày 29/6/2022 giữa bà Hoàng Thị Lưu L và bà Lê Thị Tuyết M vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị Lưu L số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi 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 bị đơn bà Lê Thị Tuyết M:

Ngày 03 tháng 6 năm 2026, bị đơn bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố 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: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L về việc buộc bà Lê Thị Tuyết M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L số tiền 80.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác có thể làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án, cũng không chứng minh được Tòa cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng quy định pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết M; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – 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 bà Lê Thị Tuyết M 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.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L; người kháng cáo bị đơn bà Lê Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao V, bà Trương Thị Thủy V1 và người làm chứng bà Đặng Thị Thu H, ông Lê Cao H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn bà M:

Các bên đương sự đều thừa nhận, vào ngày 08/4/2022, bà Hoàng Thị Lưu L và bà Lê Thị Tuyết M ký Giấy đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 5m x 25m (trong đó có 50m² đất thổ cư) tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Lê Cao H1. Sau đó, đến ngày 29/6/2022, các bên thống nhất thay đổi đối tượng chuyển nhượng sang phần đất khác thuộc quyền sử dụng của ông Lê Cao V, đồng thời bà L giao thêm cho bà M số tiền 10.000.000 đồng.

Theo nội dung giấy viết tay ngày 29/6/2022, thể hiện giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, bà L đã đặt cọc 80.000.000 đồng, các bên thống nhất khoảng 03 tháng sau sẽ thực hiện việc công chứng chuyển nhượng, số tiền 620.000.000 đồng còn lại khi ra công chứng sẽ trả hết. Như vậy, thời hạn thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng được xác định đến khoảng ngày 29/9/2022.

Về hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực nhưng có đầy đủ chữ ký của các bên đặt cọc và bên nhận cọc. Theo quy định Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng, chứng

thực nên Hợp đồng đặt cọc này đảm bảo hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Chủ thể của giao dịch đặt cọc: Quyền sử dụng đất mà các bên giao kết chuyển nhượng là một phần thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 33 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Cao H1. Ông H1 xác nhận có làm giấy ủy quyền cho bà M để đi làm các thủ tục pháp lý đối với thửa đất số 237.

Như vậy, bà M và bà L là chủ thể được nhận cọc và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với Hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận của các bên không thể hiện mục đích vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội. Do đó, giao dịch đáp ứng các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ký kết. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 (ghi ngày 10/8/2022) và nội dung thỏa thuận hoán đổi ngày 29/6/2022 giữa bà Hoàng Thị Lưu L và bà Lê Thị Tuyết M vô hiệu là chưa chính xác.

Tuy nhiên, sau đó Hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thực hiện được. Bà M cho rằng sau thời điểm trên, các bên có tiếp tục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng do thời điểm này nhà nước tạm ngừng không cho chuyển mục đích mà diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên cần chờ thời gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư. Tuy nhiên, bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà L đồng ý gia hạn. Các tin nhắn, vi bằng do bà M cung cấp chỉ thể hiện việc bà M liên hệ với bà L trao đổi việc chuyển nhượng giai đoạn sau đó, không thể hiện ngay thời điểm sau ngày 29/9/2022 thì hai bên có thống nhất về việc gia hạn thời gian thực hiện chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ để xác định các bên đã gia hạn thời gian thực hiện thỏa thuận đặt cọc.

Mặt khác, lời trình bày của bà M và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện đến thời điểm hết hạn thực hiện hợp đồng, phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, chưa đủ điều kiện tách thửa để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Việc sau thời điểm này, bà M hoàn tất các thủ tục liên quan không làm thay đổi việc bà M đã không thực hiện được nghĩa vụ giao kết hợp đồng trong thời hạn như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc. Như vậy, có căn cứ để xác định bên nhận đặt cọc không thực hiện được nghĩa vụ giao kết hợp đồng đúng thời hạn đã cam kết, làm phát sinh hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật dân sự nên cần hủy Hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

Bà L chỉ yêu cầu bà M hoàn trả số tiền đã nhận, không yêu cầu phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà M hoàn trả cho bà L số tiền 80.000.000 đồng là có căn cứ.

Bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Về nghĩa vụ thi hành án, hiện nay Luật Thi hành án dân sự năm 2025 đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/7/2026 nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên về thi hành án cho phù hợp.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tuyết M không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng (*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.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và 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 bị đơn bà Lê Thị Tuyết M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 45, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng Nghị quyết 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết M trả lại số tiền 25.000.000 đồng (*hai mươi lăm triệu đồng*) và số tiền lãi suất chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lưu L.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 (ghi ngày 10/8/2022) và nội dung thỏa thuận hoán đổi ngày 29/6/2022 giữa bà Hoàng Thị Lưu L và bà Lê Thị Tuyết M.

Buộc bà Lê Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị Lưu L số tiền 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết M phải có nghĩa vụ chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*).

Bà Hoàng Thị Lưu L không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.478.000 đồng (*ba triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) mà bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003457 ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng (*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 0015368 ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ. Bà M đã nộp xong.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 11 – Đồng Nai;
- THADS thành phố 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