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

Bản án số: 144/2026/DS-PT
Ngày 04 - 3 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 823/2025/TLPT-DS ngày 24/12/2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2026/QĐPT-DS ngày 09/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Bà Lê Thị Thủy, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 100, khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường Hiệp Bình, TP. Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Thảo, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 16/14/3, đường số 5, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường Hiệp Bình, TP Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Chu Văn Quảng, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 02, ấp Bù Dinh, xã Thanh An, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nay là xã Tân Hưng, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hoàng Thị Thơm, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 06, đường DF4, khu phố 5, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, nay là phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bà Thị Gái, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 6, ấp Bù Dinh, xã Thanh An, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nay là xã Tân Hưng, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3. Ông Điểu Dũng, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 01, ấp Bù Dinh, xã Thanh An, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nay là xã Tân Hưng, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy, bà Thảo, bà Thơm: Ông Lê Hữu Tám, sinh năm 1983; địa chỉ: 45N/6 khu phố Bình Đáng, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, nay là phường Bình Hòa, TP.Hồ Chí Minh. (có mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị T và bà Lê Thị T1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa Nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hữu T3 thống nhất trình bày:

Theo bà T và bà T1 trình bày: Cuối năm 2022, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Lê Thị T, sinh năm 1975, bà Lê Thị T1, sinh năm 1982, bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1987 cùng nhau góp tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/11/2022, thông qua người môi giới thì bà T, bà T1, bà T2 biết được ông Chu Văn Q đang giao bán đất. Khi gặp bà T, bà T1, bà T2 thì ông Q nói ông Q là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích khoảng 2.000m2 (Chiều ngang tiếp mặt tiền đường bê tông là 22m, chiều dài chạy hết đất là 94m), là đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước Theo Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất số 02744, cấp ngày 18/11/2004. Ông Quảng bán phần đất trên với giá 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà T, bà T1, bà T2 tin tưởng là thật nên ngày 24/11/2022, đại diện cho bên mua bà T, bà T1, bà T2 là bà Lê Thị T, sinh năm 1975 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Chu Văn Q, bà T, bà T1, bà T2 đã đặt cọc số tiền 280.000.000 đồng cho ông Q để nhận chuyển nhượng phản đất có diện tích 2.000m^2. Số tiền còn lại khi nào các bên ra Văn phòng Công chứng thì bà T, bà T1, bà T2 sẽ thanh toán cho ông Q. Ông Q hứa và cam kết từ 03 đến 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Q sẽ hoàn tất trích lục địa chính và các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chờ mãi không thấy ông Q gọi bà T, bà T1, bà T2 ra công chúng, bà T, bà T1, bà T2 đã nhiều lần gọi điện thoại thúc giục thì ông Quảng khất hết lần này đến lần khác, bà T, ba T1, bà T2 tiếp tục gia hạn cho ông Q đến hết ngày 02/11/2023 thì ông Q phải có bản trích lục địa chính để đi công chứng chuyển

nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 12/12/2023 ông Q vẫn không có bản trích lục địa chỉnh để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà T1, bà T2 theo nội dung mà các bên đã thỏa thuận, không những vậy, ông Q còn thách thức đi kiện thưa.

Nghi ngờ tại thời điểm nhận tiền đặt cọc của bà T, bà T1, bà T2 thì ông Q không phải là chủ sử dụng đất nên bà T, bà T1, bà T2 đã đi tìm hiểu thì được biết ông Q không phải là chủ sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, ông Q cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền nhận tiền cọc, nhưng ông Q đã cố tình đưa ra thông tin sai sự thật nhằm mục đích lừa dối để bà T, bà T1, bà T2 đặt cọc và chiếm đoạt tài sản của bà T, bà T1, bà T2. Bà T, bà T1, bà T2 nói ông Q nếu không có Trích lục địa chính và không có đất để chuyển nhượng cho bà T, bà T1, bà T2 thì trả lại tiền đặt cọc cho bà T, bà T1, bà T2 nhưng ông Q không thực hiện. Nhận thấy hành vi nêu trên của ông Chu Văn Q là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, bà T1, bà T2. Bà T, bà T1, bà T2 thống nhất góp tiền đầu tư chung. Tuy nhiên, bà T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1 và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và bà T1. Số tiền đầu tư chung thì bà T, bà T4 và bà T2 sẽ tự thỏa thuận với nhau sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật

Qua những điều trình bày trên đây, bà T, bà T1 khởi kiện đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 và buộc ông Chu Văn Q phải thanh toán và bồi thường cho bà T, bà T1 số tiền sau:

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn Q phải thanh toán lại cho bà T, bà T1 số tiền 280.000.000 đồng là số tiền bà T, bà T1 đã đặt cọc cho ông Q.

+ Yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán cho bà T, bà T1 một khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử với số tiền là 139.400.000đ. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu trả tiền lãi là 100.000.000 đồng

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn rút yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán cho bà T, bà T1 khoản tiền phạt cọc là 280.000.000 đồng

Tổng số tiền bà T, bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn Q thanh toán và bồi thường bà T, bà T1 là 380.000.000đ

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa Bị đơn ông Chu Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của ông Chu Văn Q là ông Nguyễn Ngọc T5 thống nhất trình bày:

Ông Chu Văn Q và bà Lê Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2 không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội do có đặt cọc chuyển nhượng đất. Vào ngày 24/11/2022, tại quán cả phê đối diện UBND xã T tại ấp Đ, xã T huyện H, tỉnh Bình Phước ông quảng có đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê

Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2 diện tích đất 22m x 94m thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02744 ngày 18/11/2004 đứng tên ông Điều B (Đã chết). Khi đặt cọc ông Q và bên đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng là 750.000.000đ, bà Lê Thị T là người đại diện đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Trần Thị Thanh N là người làm chứng. Ông Q đã nhận cọc số tiền 280.000.000đ vào ngày 24/11/2022. Ngoài ra còn thỏa thuận bên bán buông sổ (Mọi thủ tục chuyển nhượng và chi phí sang tên do bên mua làm) và khi nào có trích lục ra công chứng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 470.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất 64, tờ bản đồ 02 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên ông Điều B, sau đó ông Đ Búp tặng cho cho con gái là bà Thị G (Sinh năm 1976- địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước) đặt cọc chuyển nhượng với ông Điều D (Sinh năm 1977- địa chỉ ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước) vào ngày 01/5 2022. Sau đó ông Đ D đặt cọc chuyển nhượng lại cho ông Q vào ngày 20/6/ 2022. Sau đó ông Q đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2. Khi giới thiệu thửa đất và đặt cọc với bà T, bà T1, bà T2 thì ông Q không nói ông Q là chủ sử dụng đất mà ông Q chỉ nói tôi cọc lại đất của người khác nhưng chưa sang tên và ông Quảng B1 lướt cọc lại cho bà T, bà T1, bà T2. Khi ông Q nhận cọc thì có sự ủy quyền của bà Thị G Ngày 29/11/2023 đã có trích lục đo đạc tách thửa đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 02 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước do văn phòng Đ1 chi nhánh huyện H đo vẽ. Trích lục do bên mua bà Lê Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2 làm. Do ở xa nên bà Lê Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2 nhờ bà Trần Thị Thanh N là cán bộ địa chính xã T làm trích lục. Ông Q không có hứa và cam kết từ 03 đến 5 tháng từ khi đặt cọc thì sẽ hoàn tất trích lục và các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi có trích lục ngày 29/11/2023 thì ông Q có thông báo qua điện thoại cho bà Lê Thị T việc đã có trích lục nhưng bà T không nghe điện thoại mặc dù ông Q đã gọi nhiều lần và cũng không gặp nhau để thương lượng. Thửa đất do mới chỉ đặt cọc chưa sang tên cho ông Q nên người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Thị G đồng ý ra ký công chứng với bà Lê Thị T, Lê Thị T1, bà Hoàng Thị T2. Hiện tại thửa đất thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) bà Thị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số phát hành DK 617584; số vào số cấp giấy chứng nhận VP 00465 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/10/2023. Việc ông Q nhận tiền cọc đất không liên quan vợ ông Q và các thành viên trong gia đình.

Nay nguyên đơn bà Lê Thị T, Lê Thị T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022, yêu cầu ông Q trả lại số tiền đặt cọc 280.000.000đ, yêu cầu trả tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ tạm tính là 100.000.000đ thì ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay đã có trích lục nên ông Q yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc bằng việc ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T2 trình bày:

Cuối năm 2022, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Lê Thị T, sinh năm 1975, bà Lê Thị T1, sinh năm 1982, bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1987 cùng nhau góp tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/11/2022, thông qua người môi giới thì bà T, bà T1, bà T2 biết được ông Chu Văn Q đang giao bán đất Khi gặp bà T, bà T1, bà T2 thì ông Q nói ông Q là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2 (Chiều ngang tiếp mặt tiền đường bê tông là 22m, chiều dài chạy hết đất là 94m), là đất trồng cây lâu năm, thuộc thừa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02744, cấp ngày 18/11/2004. Ông Quảng bán phần đất trên với giá 750 000 000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà T, bà T1, bà T2 tin tưởng là thật nên ngày 24/11/2022, đại diện cho bên mua bà T, bà T1, bà T2 là bà Lê Thị T, sinh năm 1975 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Chu Văn Q, bà T, ba T1, bà T2 đã đặt cọc số tiền 280.000.000đồng cho ông Q để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.000m^2. Số tiền còn lại khi nào các bên ra Văn phòng Công chứng thì bà T, bà T1, bà T2 sẽ thanh toán cho ông Q. Ông Q hứa và cam kết từ 03 đến 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Q sẽ hoàn tất trích lục địa chính và các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chờ mãi không thấy ông Q gọi bà T, bà T1, bà T2 ra công chứng, ba T, bà T1, bà T2 đã nhiều lần gọi điện thoại thúc giục thì ông Quảng khất hết lần này đến lần khác, bà T, bà T1, bà T2 tiếp tục gia hạn cho ông Q đến hết ngày 02/11/2023 thì ông Q phải có bản trích lục địa chính để đi công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 12/12/2023 ông Q vẫn không có bản trích lục địa chính để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà T1, bà T2 theo nội dung mà các bên đã thỏa thuận, không những vậy, ông Q còn thách thức đi kiện thưa.

Nghi ngờ tại thời điểm nhận tiền đặt cọc của bà T, bà T1, bà T2 thì ông Q không phải là chủ sử dụng đất nên bà T, bà T1, bà T2 đã đi tìm hiểu thì được biết ông Q không phải là chủ sử dụng đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, ông Q cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền nhận tiền cọc, nhưng ông Q đã cố tình đưa ra thông tin sai sự thật nhằm mục đích lừa dối để bà T, bà T1, bà T2 đặt cọc và chiếm đoạt tài sản của bà T, bà T1, bà T2. Bà T, bà T1, bà T2 nói ông Q nếu không có Trích lục địa chính và không có đất để chuyển nhượng cho ba T, bà T1, bà T2 thì trả lại tiền đặt cọc cho bà T, bà T1, bà T2 nhưng ông Q không thực hiện. Nhận thấy hành vi nêu trên của ông Chu Văn Q là vi phạm pháp luật xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, bà T1, bà T2.

Nay bà T, bà T1 khởi kiện Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 và buộc ông Chu Văn Q phải thanh toán và bồi thường cho bà T, bà T1 số tiền sau:

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn Q phải thanh toán lại cho bà T bà T1 số tiền 280.000000 đồng là số tiền bà T, bà T1 đã đặt cọc cho ông Q.

+ Yêu cầu ông Chu Văn Q1 phải thanh toán cho ba T, bà T1 một khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử với số tiền tạm tính là 100.000.000 đồng

Tổng số tiền bà T, bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn Q thanh toán và bồi thường bà T6, bà T1 là 380.000.000đ

Bà T, bà T1, bà T2 thống nhất góp tiền đầu tư chung. Vì vậy, bà T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1 và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và bà T1. Số tiền đầu tư chung thì bà T, và T1 và bà T2 sẽ tự thỏa thuận với nhau sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thị G vắng mặt tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà Thị G trình bày:

Bà Thị G và ông chu Văn Q không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội, bà G không quen biết bà T, bà T1, bà T2. Thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 diện tích 6956 m^2 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) do cha bà Thị G là ông Điểu B2 tặng cho trước năm 2022. Bà G đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2023. Ngày 01/5/2022 bà G có đặt cọc chuyển nhượng cho ông Điểu D- Sinh năm 1977, địa chỉ tổ D, ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước diện tích đất 22m x 94m thuộc một phần thửa đất này. Sau đó ông Đ D đặt cọc chuyển nhượng lại cho ông Chu Văn Q. Sau đó ông Q đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị T. Khi ông Q đặt cọc lại cho bà T thì bà G có ủy quyền cho ông Q nhận cọc và có hàm hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng này ông Quảng giữ. Nếu khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì bà Thị G đồng ý ký công chứng chuyển nhượng cho bà Lê Thị T phần diện tích đất bà G đã đặt cọc cho ông Q và cũng là phần diện tích ông Q đã đặt cọc cho bà T. Sau khi bà Lê Thị T khởi kiện ông Chu Văn Q vào cuối năm 2023 thì bà Thị G thấy bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với ông Chu Văn Q, không mua đất nữa thì bà Thị G đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho bà Cao Thị Hồng N1 vào ngày 27/6/2024. Việc trích lục, trích đo địa chính để tách thửa do bên mua bà T, bà T1 làm và nộp chi phí. Bà Thị G chỉ ra ký hồ sơ theo thủ tục. Do công việc bận bịu, nhà xa nên bà Thị G xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Điểu D vắng mặt tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Điểu D trình bày:

Ông D và ông Q có quen biết nhau. Ông D không quen biết bà T, bà T1, bà T2. Ngày 22/6/2022 ông D và ông Q có đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 22m x 94m thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 diện tích 6956 m^2 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 650.000.000đ, ông Q đặt cọc cho ông D 100.000.000đ. Việc ngày 22/11/2022 ông quảng đặt cọc thửa đất này cho bà Lê Thị T với số tiền 280.000.000đ thì ông D không có ý kiến gì và đồng ý việc ông Q đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà T. Thửa đất này có nguồn gốc của ông Điểu

B2 tặng cho bà Thị G. Ngày 01/5/2022 bà Thị G đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông D. Sau đó ông D đặt cọc chuyển nhượng lại cho ông Q. Nay bà T, bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nghày 24/11/2022 với ông Chu Văn Q thì ông D không có ý kiến và không có yêu cầu gì. Do công việc bận bịu, nhà xa nên ông D xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Người làm chứng bà Trần Thị Thanh N trình bày:

Bà N và ông Q không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ quen biết ngoài xã hội. Bà N không quen bà T, bà T1. Ngày 24/11/2022 do quen biết ông Chu Văn Q nên ông Q có nhờ bà N làm chứng trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 diện tích 6956 m^2 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là xã T, tỉnh Đồng Nai. Bà N không chứng kiến việc giao tiền giữa các bên. Việc trích lục để tách thửa do bà Thị G làm và không liên quan đến bà N. Bên bán ông Q và bên mua bà T thỏa thuận bán với giá 750.000.000đ, đặt cọc trước 280.000.000đ, hình thức bán buông sổ, khi nào có trích lục ra công chứng sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại 470.000.000đ. Theo bà N bán dưới hình thức "buông sổ" là sau khi đặt cọc thì bên đặt cọc (tức bên mua bà T) sẽ làm tất cả các thủ tục trong đó bao gồm thủ tục trích lục, tách thửa và các thủ tục khác để ra công chứng và sau khi công chứng thì bên mua bà T có trách nhiệm nộp hồ sơ để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, còn vấn đề phải làm trích lục là do thửa đất các bên đặt cọc thì chỉ chuyển nhượng một phần nên phải làm trích lúc, trích đo tách thửa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 22/9/2025, Toà án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 yêu cầu ông Chu Văn Q phải trả cho bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 khoản tiền đặt cọc 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán cho bà T, bà T1 một khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán cho bà T, bà T1 một khoản tiền phạt cọc là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị T, Lê Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan Hoàng Thị T2 do Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chuyển đến yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Ông T3 giữ nguyên kháng cáo của các bà T, T1, T2, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của các bà T, bà T1, bà T2; sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Q phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền cọc 280.000.000 đồng, các nội dung khác giữ nguyên như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T7, Nguyễn Thị T8 và Hoàng Thị T2 được nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Trên cơ sở trình bày của các đương sự và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì xác định được: thửa đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau có nguồn gốc là của ông Điểu B2 (đã chết năm 2019). Khi còn sống ông Điểu B2 đã làm hợp đồng tặng cho con gái là bà Thị G nhưng đến ngày 13/10/2023 bà Thị G mới làm thủ tục sang tên. Ngày 01/5/2022, bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ D với giá 620.000.000 đồng nhưng hai bên mới chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau (BL 52), sau đó đến ngày 20/6/2022 ông D thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Q với giá 650.000.000 đồng và hai bên cũng chỉ lập hợp đồng đặt cọc. Việc ông Điểu D đặt cọc cho bà Thị G sau đó ông D nhận cọc của ông Chu Văn Q và việc ông Q tiếp tục nhận cọc của bà T7 thì bà G và ông D đều đồng ý và không có ý kiến gì, bà Thị G cũng là người ủy quyền cho ông Q nhận cọc của người khác để chuyển nhượng thửa đất này. Còn đối với các bà Lê Thị T, Lê Thị T1 và Hoàng Thị T2: tại phiên tòa phúc thẩm ông T3 là đại diện theo ủy quyền của các bà T, T1, T2 trình bày

trước đây bà T, bà T1 và bà T2 có cùng nhau góp vốn để nhận chuyển nhượng đất của người khác nhằm mục đích mua đi bán lại kiếm lời nên các bà thống nhất để bà T đứng ra giao dịch. Vào ngày 24/11/2022, bà T và bà T1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Q, theo đó bà T, bà T1 đặt cọc cho ông Q số tiền 280.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 22m x 94m là một phần thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 diện tích 6956m^2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là xã T, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm này đất đang đứng tên ông Điểu B2 (ông B2 chết năm 2019) là cha của bà Thị G với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận *"Khi nào có trích lục ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 470.000.000 đồng."* (BL 51).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: phía nguyên đơn cho rằng, khi thỏa thuận đặt cọc, bị đơn ông Q cam kết từ 03 đến 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc 24/11/2022 thì ông Q sẽ hoàn tất trích lục địa chính và các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng, chờ mãi không thấy ông Q gọi ra công chứng, phía bà T đã nhiều lần gọi điện thoại thúc giục thì ông Quảng khất hết lần này đến lần khác, bà T tiếp tục gia hạn cho ông Q đến hết ngày 02/11/2023 ông Q phải có bản trích lục địa chính để đi công chứng chuyển nhượng nhưng ông Q vẫn không có để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà T1 nên bà T, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Q phải trả lại số tiền cọc 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng), bồi thường cho bà T tiền phạt cọc với số tiền 280.000.000 đồng và thanh toán một khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ với số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 660.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Q phải thanh toán tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu ông Q phải trả lại tiền cọc và thanh toán 100.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 380.000.000 đồng. Còn ông Q thì cho rằng, khi nhận cọc ông đã nói rõ đất ông chỉ lướt cọc, chưa được đứng tên, ông cũng không cam kết từ 03 đến 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc 24/11/2022 thì ông Q sẽ hoàn tất trích lục địa chính như phía nguyên đơn trình bày mà hai bên thỏa thuận "buông sổ" tức bên mua chịu mọi trách nhiệm đi làm thủ tục sang tên. Nhưng, đến ngày 29/11/2023, khi có trích lục ông đã liên hệ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía nguyên đơn không nghe máy, không đồng ý gặp để thương lượng, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét trình bày của phía nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng khi nhận cọc ông Q không nói ông Q không phải là chủ sử dụng đất, trình bày này là mâu thuẫn. Bởi, ngay chính trong hợp đồng đặt cọc đã ghi đất đứng tên ông Điểu B2, điều này thể hiện phía bà T hoàn toàn biết đất ông Q chưa được đứng tên. Vì thế, có căn cứ khẳng định ông Q đã thông báo cho phía bà T, bà T1 việc ông chưa đứng tên đất như ông trình bày là đúng. Nguyên đơn cho rằng lý do hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Q cam kết trong 3 đến 5 tháng sẽ trích lục địa chính để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hứa đến ngày 02/11/2023

sẽ cung cấp được trích lục bản đồ nhưng đến ngày 02/11/2023 ông Q không cung cấp được. Xét, trình bày này của phía nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận, trong nội dung hợp đồng đặt cọc các bên ký kết không thể hiện nội dung thỏa thuận này, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ phù hợp để chứng minh cho việc các bên có thỏa thuận nội dung này là đúng như lời trình bày của mình. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cung cấp bản phô tô hình ảnh chụp màn hình điện thoại tin nhắn mà ông T3 cho rằng đây là tin nhắn của bà T1 gửi cho ông Q vào ngày 06/11/2023 thì thấy rằng: trên nội dung tin nhắn không ghi tên người nhận là ai mà là số máy 84375605089 với nội dung: *"Chào anh Q, em là T2, em với T và chị T1 có mua chung miếng đất của anh với diện tích là 2000 mét vuông. Khi nhận cọc, anh cam kết là đất của anh và anh hứa với các em là trong khoảng thời gian từ 3 đến 5 tháng kể từ ngày đặt cọc anh sẽ hoàn tất trích lục bản đồ địa chính và các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, kể từ ngày đặt cọc tới nay đã 18 tháng. Tới nay đã quá thời hạn các bên thỏa thuận, tuần trước ngày 30/10/2023 các em lên Ủy ban nhân dân xã T gặp anh và em có hẹn với anh tới sáng ngày 06/11/2023 các em và anh sẽ lên Văn phòng công chứng Phạm Ngọc T9 tại thị xã B để công chứng hợp đồng chuyển nhượng"* nhưng phía nguyên đơn lại không cung cấp được nội dung trao đổi nào khác giữa hai bên ngoài tin nhắn này để chứng minh có việc ông Q hẹn ngày 02/11/2023 sẽ có trích lục bản đồ địa chính như phía nguyên đơn trình bày. Hơn nữa, phía nguyên đơn cho rằng bà T1 gửi tin cho ông Q nhưng nội dung tin nhắn lại thể hiện bà T2 là người nhắn cho ông Q "*Chào anh Q, em là T2"* chứ không phải bà T1. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn không cung cấp được trích lục địa chính nên không ký kết được HĐCN nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng, do hợp đồng không quy định cụ thể ngày giờ các bên phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ghi: *"Khi nào có trích lục ra công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 470.000.000 đồng."* (BL 51). Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không cung cấp được trích lục bản đồ địa chính và do ông Q chưa được đứng tên đất khiến không ý kết được hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng, xét mặc dù thời điểm đặt cọc đất còn đứng tên ông Điểu B2 song vào ngày 13/10/2023 bà Thị G đã làm thủ tục sang tên và được đứng tên thửa đất (được cấp GCNQSDĐ) và Theo trích lục mà Tòa án thu thập tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh H Quản vào ngày 29/11/2023 phía Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H đã có mảnh trích lục trích đo địa chính, sơ đồ tách thửa đối với phần diện tích đất các bên đặt cọc chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ 02 diện tích 6956m^2 tọa lạc ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Quá trình giải quyết vụ án, bà Thị G cũng khẳng định bà đều biết việc nhận cọc của ông Điểu D, ông Q, bà nhất trí với việc chuyển nhượng đất giữa ông Q với bà T và đồng ý đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ bà sang cho bà T khi cần. Như vậy, thể hiện trước khi nguyên đơn khởi kiện thì các bên đã có đủ điều kiện để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà không có lý do nào cản trở việc này nhưng đến ngày 12/12/2023 bà T, bà T1 lại khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc vì cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu do thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc

ông Q chưa phải là chủ sử dụng đất và ông Q không có khả năng cung cấp được trích đo địa chính là không phù hợp. Hiện nay, bà Thị G đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Cao Thị Hồng N1, xét việc chuyển nhượng này được thực hiện sau khi bà T, bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không làm ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1 nhưng cần thiết phải hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là chưa chính xác. Tuy nhiên, dù tuyên hủy hợp đồng này nhưng cần xác định ông Q không có lỗi.

[5] Về yêu cầu buộc bị đơn ông Q phải hoàn trả số tiền cọc 280.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền lãi của số tiền 280.000.000 đồng tính từ ngày 02/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm: như đã phân tích do ông Q không có lỗi nên mặc dù tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không có căn cứ buộc ông Q phải trả lại tiền cọc đồng thời do khi giao kết hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận về việc tính tiền lãi, ông Q không đồng ý thanh toán tiền lãi và cũng không có quy định nào của pháp luật quy định về tính lãi trong giao dịch đặt cọc nên không có cơ sở buộc ông Q phải thanh toán khoản tiền này. Do đó, yêu cầu về phần này của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần nên các bà Lê Thị T, Lê Thị T1 và Hoàng Thị T2 không phải chịu.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bà Lê Thị T, Lê Thị T1, Hoàng Thị T2 về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 22/9/2025, Toà án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 93, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 117; Các Điều 328, 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 về yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2022 giữa bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 và ông Chu Văn Q; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T và bà Lê Thị T1 về yêu cầu buộc ông Q phải trả lại số tiền cọc 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng và yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền lãi.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 yêu cầu ông Chu Văn Q phải thanh toán cho bà T, bà T1 một khoản tiền phạt cọc là 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 liên đới chịu 19.300.000đồng (Mười chín triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.200.00đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005351 ngày 24/06/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai thì bà bà Lê Thị T, bà Lê Thị T1 còn phải nộp 4.100.000 (bốn triệu một trăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T, Lê Thị T1 và bà Hoàng Thị T2 không phải chịu. hoàn trả cho bà T, bà T1, bà T2 mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0007673, số 0007671 và số 0007672 ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 – Đồng Nai ;
- Phòng THADS khu vực 10 – Đồng Nai ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đinh Thị Quý Chi