

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 169/2026/DS – PT

Ngày: 10-3- 2026

*"Thực hiện nghĩa vụ trả tiền  
từ 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:* Ông Bùi Văn Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Thư

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huyền Chang – 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 Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 736/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2026/QĐXXPT-DS ngày 26/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2026/QĐPT-DS ngày 04/02/2026, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1975; trú tại: Số B, ấp V, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh "có mặt"

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường số A, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh "có mặt"

***- Bị đơn:*** Ông Trần Văn N1, sinh năm 1959; trú tại: Số C Quốc lộ A, phường B, tỉnh Đồng Nai "có mặt"

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Trần Thanh P, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh "có đơn xin vắng mặt"

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ*

*Thị Bích N và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất nên thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị Bích N biết ông Trần Văn N1 có nhu cầu bán đất. Bà N đi xem đất và trao đổi giá cả. Do không đủ khả năng kinh tế nên bà N và ông Trần Thanh P thống nhất mua chung.

Nhưng để thuận tiện trong giao dịch thì ông P là người đại diện để ký hợp đồng với ông N1. Việc này ông N1 biết và đồng ý.

Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 28/12/2021 giữa ông P và ông N1, bà N đã giao đủ tiền cho ông N1 02 lần như sau:

Lần 1: Ngày 30/11/2021, bà N chuyển khoản và nhờ ông Nguyễn Văn Đ thay bà N giao tiền cho ông Trần Văn N1 số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Cộng với số tiền ông P thì bà N và ông P đã giao đủ cho ông N1 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Lần 2: Ngày 28/12/2021, bà N tiếp tục nhờ ông Nguyễn Văn Đ thay bà N giao tiền cho ông N1. Theo đó, ông N1 cũng đã nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Cùng với số tiền của ông P, bà N đã hoàn thành đủ số tiền đặt cọc lần 2 cho ông N1.

Vì bà N bận công việc không sắp xếp được thời gian, bà N có mối quan hệ thân tình với ông Đ nên bà N tin tưởng và nhờ ông Đ thực hiện việc giao tiền cho ông N1 thay bà N.

Thời hạn thực hiện hợp đồng: Ông N1 cam kết trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 28/4/2022,

Quá hạn theo thoả thuận, ông N1 vẫn chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N. Trong khi ông P chuyển về sống tại Bà Rịa - Vũng Tàu. Để mỗi bên thuận lợi trong việc thực hiện thủ tục, bà N và ông N1 đã thoả thuận lại về diện tích mua, số tiền mua và có sự chứng kiến, đồng ý của ông P.

Theo đó, bà N và ông N1 thống nhất đồng ý với phương án bà N mua diện tích đất đúng bằng số tiền bà N đã đặt cọc. Ông N1 đã xác định đất trên thực địa với chiều ngang 24m, dài hết đất.

Nội dung thoả thuận này được lập thành văn bản do ông N1 viết vào ngày 29/02/2024. Đồng thời, ông N1 hẹn đến ngày 29/7/2024, ông N1 cam kết ra được sổ khi nào thì sẽ tách thửa cho bà N khi đó.

Quá hạn theo thoả thuận, ông N1 vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình. Nên ngày 31/8/2024, ông N1 làm giấy hẹn cùng nội dung:

Thứ nhất: bà N và ông N1 đồng ý huỷ Hợp đồng.

Thứ hai: Ông N1 vi phạm thoả thuận nhưng bà N không phạt cọc mà đồng ý tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc. Vì thế, ông N1 hẹn trả tiền cho bà N và tính lãi suất ngân hàng kể từ ngày 31/11/2021. Số tiền này ông N1 sẽ trả lại cho bà N thành 03 đợt, và đến ngày 15/02/2025 sẽ trả hết số tiền trên cho bà N.

Nhưng ông N1 vẫn không thực hiện. Vì thế, bà N mới làm đơn khởi kiện ông N1 lên Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài để yêu cầu giải quyết: Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm thanh toán cho bà N tổng số tiền là: 8.036.000.000 đồng (Tám tỷ không trăm ba mươi sáu triệu đồng). Trong đó: Số tiền gốc là 4.900.000.000 đồng (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng). Số tiền lãi suất là: 1,6%/ tháng kể từ ngày 30/11/2021 tạm tính đến ngày 30/03/2025 là: 3 năm 4 tháng. Tương ứng với số tiền là: 3.136.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng).

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn N1 trình bày:*

Vào ngày 28/12/2021, ông Trần Văn N1 cùng với ông Trần Thanh P, hai bên cùng nhau thương lượng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với diện tích là 32.044,2m<sup>2</sup>, loại đất: Đất trồng cây lâm nghiệp, đất trồng cây công nghiệp, đất trồng cây lâu năm, đất phi sản xuất; Thỏa thuận với giá bán là 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng chẵn). Vào ngày 30/11/2021, ông Trần Thanh P có đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho ông N1 là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng chẵn). Vào ngày 28/12/2021, ông P tiếp tục đặt cọc số tiền theo thoả thuận là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Số tiền còn lại 26.000.000.000 đồng (hai mươi sáu tỷ đồng) bên mua sẽ trả cho bên bán khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và diện tích nêu trên, phải được công chứng chuyển nhượng sang tên hợp pháp.

Tại thời điểm tháng 11/2021, trước khi ông N1 và ông P thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất sẽ được cấp giấy chứng nhận QSD đất trong tương lai, ông N1 đã cung cấp cho ông P các giấy tờ liên quan tới thửa đất chuyển nhượng thửa đất số 169, tờ bản đồ số 32 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, sẽ được cấp giấy chứng nhận QSD đất trong tương lai gồm:

1. Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng giao khoán trồng, chăm sóc, khoanh nuôi, bảo vệ rừng do ông Lê Anh T, sinh năm: 1955, CMND số: 285419779, cấp ngày 10/02/2014 do công an tỉnh B cấp (Người uỷ quyền)

\* Người được uỷ quyền: Ông Trần Văn N1, sinh năm: 1959, CMND số: 285036132 cấp ngày 13/02/2003, do công an tỉnh B cấp. Có được sự xác nhận của UBND xã (TT) T.

2. Quyết định số 42/QĐ-BQL ngày 16/12/1999 của sở NN & PTNT tỉnh B (V/v: Giao khoán đất lâm nghiệp).

3. Hợp đồng khoán chăm sóc, bảo vệ và trồng cây rừng kết hợp trồng cây công nghiệp dài ngày số: 03/HĐK-LN của sở NN & PTNN tỉnh B.

4. Bản đo đạc chỉnh lý thửa đất, bản đồ địa chính số: 32, hệ toạ độ VN B khu vực đất mang tên Trần Văn N1 tại ấp C, bản đồ số 32 huyện Đ, tỉnh Bình Phước năm 2021.

5. Biên bản số 08/2008-BB của Ban Q1 ký ngày 13/03/2008 tại tiểu khu C.

Trong lúc chưa đủ cơ sở để công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Ông P đã coi tất cả văn bản tài liệu liên quan tới thửa đất sẽ chuyển nhượng trong tương lai do ông N1 cung cấp và cũng đã nghiên cứu tìm hiểu, xác minh các thông tin về thửa đất. Ông P quyết định mua và thoả thuận với ông N1 để nộp tiền đặt cọc hai đợt là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng chẵn), một lần 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn), và 1 lần 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng chẵn). Vì vậy, ông N1 và ông P đã thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc và yêu cầu văn phòng Thừa Phát Lại tỉnh B, địa chỉ số G, đường H, phường T, TP Đ lập vi bằng ghi nhận sự kiện buổi làm việc giữa ông Trần Thanh P và ông N1 vào hồi 15h40' ngày 28/12/2021 kết thúc vào lúc 16h05' cùng ngày, có sự chứng kiến của ông Huỳnh Phước L và ông Dương Tấn T1 thuộc Văn phòng Thừa Phát Lại tỉnh B, vi bằng số 539/2021/VB-TPL

Vì các lẽ trên, ông N1 cho rằng nguyên đơn là bà Võ Thị Bích N khởi kiện ông N1 đòi ông N1 phải trả cho bà N số tiền là 8.036.000.000 đồng (T2 tỷ không trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn) là chưa đủ cơ sở. Ông N1 có hợp đồng và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất với ông Trần Thanh P chứ không phải với bà Võ Thị Bích N,

Trước đây vào ngày 29/02/2024, theo yêu cầu của ông Trần Thanh P (yêu cầu bằng miệng) không lập thành văn bản, ông N1 có ghi cho bà Võ Thị Bích N giấy hẹn viết tay nội dung: Khi ông N1 ra sổ được lúc nào thì ông N1 sẽ tách cho bà N lúc đó. Lô đất có chiều ngang là 24m, chiều dài hết thửa đất. Trường hợp không ra được sổ ông N1 sẽ hoàn trả lại số tiền 4.900.000.000 đồng (bốn tỷ chín trăm triệu đồng chẵn) cho bà N theo yêu cầu của ông P. Ông P cũng yêu

cầu ông N1 viết thêm phần sau này nếu không chuyển nhượng được thì trả thêm phần lãi suất ngân hàng để các bên dung hoà giảm bớt thiệt hại, nhưng khi nào ông N1 có nguồn trả được cho ông P thì ông N1 sẽ thương lượng thoả thuận cụ thể tại thời điểm chi trả.

Và vào ngày 21/08/2024, cũng theo yêu cầu của ông P, ông N1 có ghi thêm 01 giấy hẹn nội dung: Đến ngày 15/02/2025 nếu không ra được Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông P thì ông N1 sẽ hoàn trả lại tiền đặt cọc và một khoản lãi ngân hàng; Hai giấy hẹn này là trước sức ép của bên ông P do ông N1 chưa làm xong được giấy chứng nhận QSD đất (do Nhà nước thay đổi chính sách) nên buộc ông N1 phải viết giấy hẹn trả thực chất là dưới hình thức văn bản giả cách của số tiền ông P đặt cọc mua đất để các bên an tâm, và ông N1 cũng có thêm thời gian để tìm hướng thương lượng dung hoà giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P trình bày:*

Ông P đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, ông P và bà N cùng đặt cọc mua chung 01 lô đất nằm trong thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) của ông Trần Văn N1 với giá 10.500.000.000 đồng (trong đó số tiền của ông P là 5.600.000.000 đồng, tiền của bà N 4.900.000.000 đồng). Ông N1 hứa sẽ tách sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà N và ông P, tuy nhiên đã quá thời hạn như thoả thuận mà ông N1 không thực hiện được việc tách sổ, do đó bà N và ông N1 thống nhất sẽ trả lại phần tiền đã cọc cho bà N. Vì vậy, ngày 29/02/2024 ông N1 đã viết tờ giấy có nội dung: Hẹn đến ngày 29/7/2024 sẽ ra sổ cho bà N, nếu ông N1 không ra sổ được thì sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc 4.900.000.000 đồng cho bà N kèm lãi suất được tính từ ngày 30/11/2021 (Ngày ông N1 nhận tiền đặt cọc) theo mức lãi suất của ngân hàng. Tờ giấy có nội dung cam kết này là do ông N1 tự tay ghi và ký tên, bà N cũng ký tên vào tờ giấy này, còn ông P ký tên là người làm chứng.

Ông N1 không giao đất là đã vi phạm thoả thuận với ông P và bà N. Ngày 29/02/2024, ông P đã bàn giao xong việc mua chung của bà N với ông N1.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai đã tuyên:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích N đối với việc yêu cầu ông Trần Văn N1 trả cho bà Võ Thị Bích N số tiền gốc 4.900.000.000

đồng và 1.690.500.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Bích N số tiền tổng cộng là 6.589.275.000 đồng, trong đó tiền gốc là 4.900.000.000 đồng và tiền lãi là 1.689.275.000 đồng.

Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện tính tiền lãi vượt quá 1.225.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2025, bị đơn ông Trần Văn N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Văn N1 thừa nhận số tiền 4.900.000.000 đồng là số tiền bà N đã đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N1 đồng ý trả số tiền 4.900.000.000 đồng này cho bà N nên tự nguyện rút phần yêu cầu kháng cáo này tại phiên tòa. Về nội dung kháng cáo về phần tính lãi, ông đề nghị được trả bà N lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 21/8/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, không đồng ý trả lãi từ ngày 30/11/2021.

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

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 299, Điều 312 Bộ Luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nợ gốc 4.900.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên giữ nguyên phần quyết định về phần lãi của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Ngày 30/11/2021 và ngày 28/12/2021, ông Trần Văn N1 đã nhận của ông Trần Thanh P và bà Võ Thị Bích N tổng số tiền cọc là 10 tỷ đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1 thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước - nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 29/02/2024, ông N1 cũng không thực hiện được các cam kết về việc chuyển nhượng. Do đó, cùng ngày, ông N1 đã viết giấy thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 24 mét, dài hết đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) với giá thương lượng là 4.900.000.000 đồng cho bà N. Trong giấy hẹn, ông N1 hẹn đến 29/7/2024 sẽ thực hiện việc tách sổ cho bà N, nếu trường hợp không ra sổ được, ông N1 sẽ hoàn lại số tiền 4.900.000.000 đồng cho bà N và tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 30/11/2021. Đến ngày 31/8/2024, ông N1 chưa thực hiện được nên đã tiếp tục viết Giấy hẹn, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, hẹn đến ngày 15/02/2025 sẽ trả lại tiền cọc và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng cho bà N. Quá thời hạn thỏa thuận ngày 15/02/2025, ông N1 không trả tiền cho bà N, do đó bà N khởi kiện yêu cầu ông N1 trả lại tiền nợ gốc là 4.900.000.000 đồng và tiền lãi thỏa thuận từ ngày 30/11/2021 đến ngày xét xử 29/9/2025 theo mức lãi suất 9%/năm là 1.690.500.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N1 đối với việc không chấp nhận trả nợ gốc 4.900.000.000 đồng cho bà N: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 đã thừa nhận số tiền 4.900.000.000 đồng là số tiền bà N đã đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N1 đồng ý trả số tiền 4.900.000.000 đồng này cho bà N nên rút phần yêu cầu kháng cáo này tại phiên tòa. Xét thấy việc rút 1 phần kháng cáo tại phiên tòa của ông N1 là tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo này.

[3] Xét kháng cáo của ông N1 về phần tính lãi, ông N1 không đồng ý trả lãi cho bà N trên số tiền gốc 4.900.000.000 đồng từ ngày 30/11/2021 mà đề nghị được trả lãi cho bà N theo quy định của pháp luật kể từ ngày 21/8/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, ông N1 đã thừa nhận có nợ bà N 4.900.000.000 đồng; điều này là phù hợp với 02 tờ giấy hẹn nêu trên, chính ông N1 cũng thừa nhận các tờ giấy có nội dung hẹn giao dịch đề ngày 29/02/2024 và tờ “Giấy hẹn” đề ngày

31/8/2024 đều do ông N1 viết nội dung và ký tên. Ông N1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trong các chứng cứ này không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trường hợp ông N1 cho rằng bị ông P, bà N “ép buộc” viết các tờ giấy hẹn này thì trong khoảng thời gian từ lúc viết tờ giấy hẹn đầu tiên (ngày 29/02/2024) đến khi viết giấy hẹn thứ 2 (ngày 31/8/2024), ông N1 có đầy đủ thời gian để tố cáo hành vi “cưỡng ép” đó của ông P, bà N. Tuy nhiên, cho đến nay ông N1 vẫn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho ý kiến này của mình. Mặt khác, tại Bản tự khai ngày 20/5/2025 ông N1 có nêu: việc ông N1 ghi tờ giấy vào ngày 31/8/2024 “*để các bên yên tâm và tôi (ông N1) cũng có thêm thời gian để tìm phương hướng thương lượng dung hòa giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên*”.

[3.2] Theo tờ giấy có nội dung hẹn giao dịch đề ngày 29/02/2024 “... *Nếu trường hợp không ra số được tôi sẽ hoàn lại số tiền trên và lãi suất theo ngân hàng tính từ ngày 30/11/2021...*” có thể xác định các bên có lập biên bản về việc đặt cọc để chuyển nhượng đất với nhau, giá trị hợp đồng đặt cọc là 4.900.000.000 đồng; nếu đến hạn 30/11/2024 mà ông N1 không tách số được thì sẽ trả lại số tiền cọc 4.900.000.000 đồng và tiền lãi theo suất ngân hàng, tính từ ngày 30/11/2021. Tiếp theo là tờ “Giấy hẹn” đề ngày 31/8/2024 có nội dung “*Tôi có hẹn tách số cho chị nhưng cho đến nay chưa ra số được, hiện nay chị Bích N không lấy đất nữa, xin hủy hợp đồng, rút tiền lại số tiền đã cọc và tính lãi xuất theo ngân hàng*”. Đây là thỏa thuận tiếp nối của thỏa thuận theo tờ giấy có nội dung hẹn giao dịch đề ngày 29/02/2024, cho ông N1 thêm thời gian để thực hiện phần nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào các giấy hẹn nêu trên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy việc cam kết trả gốc và lãi cho bà N của ông N1 là có thật, ông N1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm.

[3.3] Do việc thỏa thuận lãi suất giữa bà N với ông N1 là có lợi cho ông N1 vì theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự thì mức lãi suất trong trường hợp các bên không thỏa thuận lãi là 10%. Mặt khác, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông P (có 4.900.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà N), trường hợp ông N1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được theo thỏa thuận thì phải chịu phạt cọc thì việc bà N yêu cầu tính lãi suất 9%/năm từ ngày 30/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho ông N1 và cũng phù hợp quy định pháp luật

nên cũng được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận phần kháng cáo này của bị đơn ông Trần Văn N1; cần giữ nguyên phần tính lãi của bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông N1 là người cao tuổi nên được miễn, không phải chịu.

[5] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 299, Điều 312 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu của ông Trần Văn N1 về việc không chấp nhận trả nợ gốc 4.900.000.000 đồng cho bà Võ Thị Bích N.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N1 về việc yêu cầu được trả lãi cho bà Võ Thị Bích N theo quy định của pháp luật kể từ ngày 21/8/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 280; Điều 328; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về "Quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án" của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

### ***Tuyên xử:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích N đối với việc yêu cầu ông Trần Văn N1 trả cho bà Võ Thị Bích N số tiền gốc 4.900.000.000

đồng và 1.690.500.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Bích N số tiền tổng cộng là 6.589.275.000 đồng, trong đó tiền gốc là 4.900.000.000 đồng và tiền lãi là 1.689.275.000 đồng.

Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện tính tiền lãi vượt quá 1.225.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hàng tháng bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Bích N phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 58.018.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000438 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai). Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Đồng Nai trả lại cho N số tiền 57.718.000 đồng.

- Ông Trần Văn N1 không phải chịu.

*Bản án có hiệu lực của Tòa án 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, Điều 7A, Điều 7B và Điều 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.*

4. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N1 không phải chịu.

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 - Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;

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

- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, TDS.

**Bùi Văn Bình**