

Bản án số: 259/2026/DS-PT

Ngày 09-4-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh Phượng

Bà Bùi Lan Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Nhật Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên

Trong các ngày 8, 9 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
371/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 16-7-2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 759/2025/QĐXXPT-DS
ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1982 “có mặt”

Nơi cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Bà **Hồ Thị L**, sinh năm 1990 “có mặt”

Nơi cư trú: Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa nguyên đơn ông Lê Văn H (Bên B) và
bị đơn bà Hồ Thị L (Bên A) có thoả thuận, ký kết bằng văn bản Hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc*” (sau đây gọi

tất là Hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2023), theo đó nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là phần đất có diện tích 252,7 m²-Thửa đất số 19 (lô số 3) chưa được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thuộc Thửa đất số 17-Tờ bản đồ số 25-Diện tích 20.152,8 m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số phát hành DC 089650, số vào sổ cấp GCN: (CS) 07312/Tân Phước ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hoàng La B (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 17). Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 76 ngày kể từ ngày 13/6/2023 đến hết ngày 29/8/2023.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc trên, ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa nguyên đơn ông Lê Văn H (Bên B) và bị đơn bà Hồ Thị L (Bên A) tiếp tục thoả thuận, ký kết bằng văn bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc*” (sau đây gọi tắt là Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023), thay thế Hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2023 theo đó nguyên đơn tiếp tục đặt cọc cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là phần đất mới có diện tích 252,9 m²-Thửa đất 230-Tờ bản đồ số 25 chưa được cấp mới GCNQSDĐ vẫn thuộc Thửa đất số 17 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Hoàng La B ở trên tách ra, đến ngày 29 tháng 9 năm 2023 Thửa đất số 230 này mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số phát hành DK 036060, số vào sổ cấp GCN: (VP) 0131240/Tân Phước đứng tên ông Hoàng La B. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 375.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023, nguyên đơn đã trả góp cho bị đơn được 2 tháng với tổng số tiền 10.000.000 đồng thì không thực hiện nữa. Do nghi ngờ về tính pháp lý của Thửa đất chuyển nhượng và bị đơn không tiến hành sang tên GCNQSDĐ cho bị đơn, trong khi bị đơn đã thực hiện xong Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023 khi bị đơn đồng ý cho nguyên đơn vay trả góp số tiền còn lại là 275.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 210.000.000 đồng, trong đó số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn 110.000.000 đồng và tiền phạt cọc bị đơn 100.000.000 đồng do lỗi của bị đơn vi phạm Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023.

Tuy nhiên, bị đơn bà Hồ Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do giá đất chuyển nhượng đi xuống, nguyên đơn không đủ tiền để thực hiện Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023 nên nguyên đơn phải bị mất số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Vì nguyên đơn không thực hiện đúng thoả thuận nên bị đơn đã thực hiện chuyển nhượng Thửa đất số 230 trên cho người khác trên

cơ sở có sự đồng ý của nguyên đơn với giá 280.000.000 đồng; do đó bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 15.000.000 đồng, trong đó số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn 10.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền chênh lệch giữa giá thực tế đã chuyển nhượng của Thửa đất số 230 với số tiền thoả thuận 275.000.000 đồng còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 16-7-2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H;
Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa nguyên đơn ông Lê Văn H và bị đơn bà Hồ Thị L đối với phần đất có diện tích 252,9 m² thuộc Thửa đất số 17-Tờ bản đồ số 25-Diện tích 20.152,8 m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số phát hành DC 089650, số vào sổ cấp GCN: (CS) 07312/Tân Phước ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hoàng La B;

Buộc bị đơn bà Hồ Thị L trả lại cho ông Lê Văn H tổng số tiền đã nhận là 110.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về phạt cọc bị đơn bà Hồ Thị L với số tiền 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, còn quyết định về biện pháp đảm bảo thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23 tháng 7 năm 2025, bị đơn bà Hồ Thị L kháng cáo Bản án sơ thẩm trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L, thấy rằng:

[1.1] Theo Hợp đồng CNQSDĐ ngày 18/8/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận như sau: “*Thời hạn đặt cọc từ ngày 28/8/2023. Cứ đến ngày 28 hàng tháng ông H sẽ góp cả gốc và lãi 5.000.000đ (Bằng chữ: Năm triệu đồng),*

lãi là 1.2% theo lãi suất ngân hàng. Đến ngày 28/01/2024, ông H sẽ đưa thêm cho bà L từ 50.000.000đ đến 100.000.000đ bổ sung số tiền còn nợ lại. Tiền góp này chỉ có hạn đến 28/5/2024, ông H sẽ trả tiền cho bà L tất cả số tiền còn thiếu.”. Tại phiên toà phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận mặc dù tiêu đề của Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023 là “Hợp đồng đặt cọc” nhưng nội dung chủ yếu họ đã thoả thuận và đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế đối với phần đất có diện tích 252,9 m² trên. Như vậy, căn cứ vào thoả thuận trên và lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn thì họ đã thoả thuận và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không còn ở giai đoạn đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nên Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của Vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng thực tế dẫn đến việc áp dụng pháp luật và quyết định không đúng. Tuy nhiên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, Toà án cấp phúc thẩm đã làm rõ và đã khắc phục được nên chỉ cần sửa Bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp và áp dụng pháp luật cho đúng thực tế và đúng quy định của pháp luật mà không cần thiết phải huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[1. 2] Thời điểm ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa nguyên đơn ông Lê Văn H và bị đơn bà Hồ Thị L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc” thì phần đất có diện tích 252,9 m² thuộc Thửa đất số 17 vẫn còn thuộc quyền sử dụng đất của ông Hoàng La B chứ không thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn nên Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.3] Hậu quả pháp lý của Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2023 vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn đều biết phần đất có diện tích 252,9 m² thuộc Thửa đất số 17 đứng tên của người khác mà vẫn cố tình ký kết, thiệt hại xảy ra thì mỗi bên đều phải chịu 50% thiệt hại như nhau. Giá trị của phần đất có diện tích 252,9 m² trên theo thời điểm nguyên đơn và bị đơn thoả thuận ngày 28/8/2023 là 375.000.000 đồng, sau đó bị đơn chuyển nhượng cho người khác giá cả thực tế đã được nguyên đơn chấp nhận là 280.000.000 đồng nên thiệt hại thực tế của bị đơn do chênh lệch giá cả là 95.000.000 đồng, do đó nguyên đơn phải chịu một nửa thiệt hại, phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền là 47.500.000 đồng. Như vậy, bị đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 110.000.000 đồng, trừ đi số tiền 47.500.000 đồng mà nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn nên bị đơn phải có trách nhiệm trả đủ cho nguyên đơn số tiền còn lại là 62.500.000 đồng.

[1.4] Do đó, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, sửa một phần Bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Án phí

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu đối với phần không

được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Hồ Thị L phải chịu án phí khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị L,
Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 16-7-2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai.

2. Căn cứ vào các điều 117, 122, 123, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H;
Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “*Hợp đồng đặt cọc*” được ký kết ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa nguyên đơn ông Lê Văn H và bị đơn bà Hồ Thị L đối với phần đất có diện tích 252,9 m² thuộc Thửa đất số 17-Tờ bản đồ số 25-Diện tích 20.152,8 m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số phát hành DC 089650, số vào sổ cấp GCN: (CS) 07312/Tân Phước ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hoàng La B;

Buộc bị đơn bà Hồ Thị L có trách nhiệm phải trả lại cho ông Lê Văn H tổng số tiền còn lại là 62.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Lê Văn H phải nộp 7.375.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001809 ngày 31 tháng 12 năm 2024 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, còn lại

2.375.000 đồng nguyên đơn ông Lê Văn H phải nộp tiếp cho đầy đủ. Bị đơn bà Hồ Thị L phải nộp 3.125.000 đồng.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Hồ Thị L không phải nộp, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000436 ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Thi Hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Toà án ND Khu vực 9 – Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 9- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Toà án ND tối cao;
- Lưu: HS, TNV, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Nhân