

Bản án số: 231/2026/DS-PT

Ngày: 28-4-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quân

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Tuấn, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 531/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2026/QĐ-PT ngày 26/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2026/QĐ-PT ngày 19/3/2026 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 125/TB-TA ngày 09/4/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* bà Lê Thị Ú, sinh năm: 1986

Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ú:* ông Phan M – Luật sư thuộc Công ty L3

*Bị đơn:* ông Lê Văn T, sinh năm: 1978

Địa chỉ: thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là tổ B, thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T:* ông Phạm Đăng L, sinh năm: 1984

Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (nay là thôn M, xã H, tỉnh Lâm Đồng)

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trương Thị V, sinh năm: 1981

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1946

Địa chỉ: thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (nay là tổ B, thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng)

3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1977

Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng)

4. Ông Hoàng Tôn T2, sinh năm: 1984

Địa chỉ: tổ B, thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (nay là tổ B, thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng)

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Út .

Tại phiên toà, các đương sự đều có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn bà Lê Thị Ú trình bày:***

Ông Chung Chí H, ông Hoàng Tôn T2 và bà Lê Thị Ú cùng hùn tiền theo tỷ lệ 1:1:1 và ngày 21/02/2022 cùng đến đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông Lê Văn T để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất; giá thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu cho cả 2 thửa là 1.700.000.000đ, trong đó:

+ Thửa thứ nhất: Thửa đất số 524 tờ bản đồ Số 02, diện tích 944m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng lúa nước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 329766 do UBND Huyện H cấp ngày 30/6/2015; (sau đây gọi tắt là thửa đất 524) với giá 800.000.000 đồng.

+ Thửa thứ hai: Chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chưa đo đạc nên chưa xác định diện tích cụ thể (khi làm thủ tục xác định là thửa đất 149, tờ bản đồ số 57 có diện tích 1.676,1m<sup>2</sup> – sau đây gọi tắt là thửa đất 149) với giá 900.000.000 đồng. Đến ngày 06/9/2022 thì thỏa thuận lại còn 750.000.000 đồng do có một phần diện tích thuộc đất do nhà nước quản lý.

Bà giao đủ tiền cọc cho ông T với số tiền là 500.000.000đ, cùng với các thỏa thuận được ghi rõ ràng trong hợp đồng đặt cọc, ông T giao sổ đỏ bản chính của thửa đất 524 cho bà giữ.

Ngày 03/4/2022, bà giao thêm 300.000.000 đồng cho ông Lê Văn T và hai bên có thỏa thuận là ông Lê Văn T sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất 524. Thỏa thuận này được ghi phía sau bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 và có chữ ký của ông Lê Văn T.

Đến ngày ngày 5/9/2022, bà được bên ông T báo đã nhờ được người nhận hồ sơ chuyển đổi mục đích đất cho bà nên yêu cầu bà đưa sổ đỏ và đưa thêm cho ông T 150.000.000 đồng nữa. Ông chụp giấy hợp đồng ủy quyền và gửi cho bà, bà đã đến

Văn phòng công chứng xác minh giấy ủy quyền (bản chụp) mà bà giao nộp cho Tòa án và được văn phòng công chứng xác định là thật (bà sửa đổi lời trình bày là *ông Chung Chí H là người gửi cho bà bản chụp Giấy ủy quyền ngày 05/9/2022 có nội dung ông Lê Văn T ủy quyền cho một người tên là Trần Vũ VI để thay ông T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thửa đất 524 – giấy ủy quyền trên được ông Chung Chí H gửi cho bà bằng tài khoản Zalo của ông H theo yêu cầu của ông T, do ông T không sử dụng điện thoại cảm ứng*).

Đến ngày 06/9/2022, tại văn phòng C1, bà đã giao sổ đỏ lại cho ông T, đồng thời hai bên làm lại Hợp đồng đặt cọc, bà đặt cọc thêm 150.000.000 đồng để đảm bảo giao dịch đối với thửa đất chưa có sổ đỏ (thửa đất 149). Hai bên thỏa thuận bà Lê Thị Ú là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Lê Văn T có trách nhiệm hỗ trợ bà Lê Thị Ú thực hiện thủ tục. Tuy nhiên quá trình làm thì hồ sơ có sai sót nên gia đình ông Lê Văn T đã tự làm lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

Trong thời gian chờ đợi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất 149, thì bà đã nhờ người tới đo đạc con đường và yêu cầu ông T đem giấy bản vẽ đi ký giáp ranh và xác nhận đường chung, để không tranh chấp về sau.

Đầu tháng 11 năm 2023, bà mới nhận được thông báo từ ông T là yêu cầu bà đến nhà ông T để thương lượng lại giá tiền chuyển nhượng đất nhưng không đạt được tiếng nói chung. Hiện nay thửa đất số 524 ông T đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn L2.

Bà Lê Thị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn T trả cho bà các khoản tiền sau:

- + Toàn bộ số tiền đặt cọc là 950.000.000 đ.
- + Bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 là 1.500.000.000 đ
- + Bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 là 450.000.000 đ.

***Bị đơn ông Lê Văn T, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Đăng L trình bày:***

Tháng 02 năm 2022, ông có nhận đặt cọc để giao dịch bán đất với nhóm 03 người gồm bà Lê Thị Ú, ông Hoàng Tôn T2, ông Chung Chí H.

Ngày 21/02/2022, nhóm 03 người trên cùng đến nhà ông tại thôn D, xã H thỏa thuận đặt cọc mua bán 02 thửa đất có đặc điểm và nội dung như sau:

1/Thửa thứ nhất: Thửa đất số 524 tờ bản đồ số 02 ,diện tích 944m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng lúa nước còn lại, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 329766 do UBND Huyện H cấp ngày 30/06/2015.

2/Thửa thứ hai: Chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chưa đo đạc nên chưa xác định diện tích cụ thể. (sau khi làm thủ tục xác định là thửa đất 149, tờ bản đồ số 57 có diện tích 1676,1m<sup>2</sup>)

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cho cả 2 thửa là 1.700.000.000đ, cọc trước 500.000.000 đồng, số tiền này ông được biết là của nhóm 03 người góp lại mua

chung tỷ lệ 1:1:1. Sau khi nhận tiền cọc ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 329766 nói trên cho bà Ú cất giữ.

Với sự phân công của nhóm thì bà Ú là người trực tiếp cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng là người đại diện đứng tên trên hợp đồng cọc viết tay; ông T2 là người đại diện làm chứng trên hợp đồng.

Thời hạn hợp đồng cọc là 03 tháng kể từ ngày ký bên mua phải thanh toán đủ số tiền mua 02 thửa đất nói trên cho bên bán. Và bên mua tự làm thủ tục sang tên cũng như cấp mới sổ đất còn lại chưa có giấy chứng nhận, bên bán chỉ hỗ trợ về mặt ký tá hồ sơ không tốn bất kỳ khoảng chi phí nào khác.

Đến ngày 03/4/2022, nhóm bên mua gồm bà Ú với ông H một lần nữa tới nhà ông giao thêm số tiền 300.000.000đ. Tuy nhiên không có việc hai bên thỏa thuận là ông T phải chuyển mục đích sử dụng thửa đất 524, việc giao nhận 300.000.000 ngày 03/4/2022 có thể hiện ở mặt sau bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 nhưng hoàn toàn không có nội dung “ông T phải chuyển mục đích sử dụng thửa đất 524”. Phần này do chính tay bà Lê Thị Ú ghi và 2 bên cùng ký tên, lăn tay.

Ngày 06/9/2022, bà Ú và ông H có liên hệ với vợ chồng ông T để đến Văn phòng công chứng Nguyễn Quang B nhận thêm tiền bán đất. Vợ chồng ông T lên Văn phòng công chứng nhận thêm 150.000.000 đồng và ký vào một số văn bản giấy tờ mà vợ chồng ông T do kém chữ nên không đọc hiểu được nội dung giấy tờ gì, vì sổ đỏ đã giao bà Ú và nhận tiền rồi nên bà kêu ký thì vợ chồng ông T chỉ biết ký và không ngại gì khi tiền đã nhận của bà Ú đúng với số tiền trị giá thửa đất đã có sổ (800.000.000 đồng). Đồng thời bà Ú cũng viết lại bản hợp đồng cọc cho thửa đất chưa có sổ còn lại, coi như thửa đất có sổ đã xong mọi thủ tục.

Thời hạn cọc là 03 tháng kể từ ngày 06/09/2022, số tiền còn lại là 600.000.000 đồng bà Ú có nghĩa vụ thanh toán cho ông T khi thửa đất nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bên nào vi phạm thì sẽ bị xử lý theo hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên khi ông T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất trên vào ngày 18/7/2023, ông nhiều lần thông báo cho nhóm bà Ú để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Ú tìm lý do thoái thác kéo dài đến nay.

Thời gian sau khi ông H chết ông được biết nhóm bà Ú đã bán thửa đất 524 cho ông Nguyễn Văn L1 với giá tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/06/2022.

Điều này chứng tỏ nhóm Bà Ú đã có sự thống nhất, thông đồng trong việc mua bán đất nói trên, bản thân ông T là người kém hiểu biết nên bà Ú đã lợi dụng và lừa ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông L1 mà ông T không hề biết vì không có ông L1 lúc ký mà chỉ có bà Ú với ông H. Khi ông T thắc mắc sao không đưa tiền tại nhà như hôm trước thì bà Ú nói lên làm thủ tục giúp bà Ú chuyển mục đích sử dụng đất tại Văn phòng C1, bà Ú lấy lý do đi xác minh giấy Ủy Quyền tại Văn phòng công chứng này, còn vấn đề khác nội bộ của bà Ú và H thì ông không biết.

Việc bà Ú trình bày rằng vào ngày 06/9/2022 tại Văn phòng công chứng bà Ú giao lại sổ đỏ cho vợ chồng ông T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ đất trồng lúa lên đất cây trồng đối với thửa đất 524 là không có thật. Vợ chồng ông T chưa từng nhận lại sổ đỏ từ bà Lê Thị Ú, ông Lê Văn T cũng chưa bao giờ có ký ủy quyền cho ai thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng của thửa đất 524, bản chụp giấy ủy quyền ngày 05/9/2022 là do bà Ú cung cấp nhưng nó không có thật.

Ngày 03/4/2022 bà Ú đúng là có giao cho vợ chồng ông thêm số tiền 300.000.000 đồng, tuy nhiên nội dung có hẹn là khi nào có sổ đỏ thửa đất còn lại thì các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không hề có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng của thửa đất 524.

Vì vậy ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

+ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 và số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng thuộc về ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ú phải mất số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Tôn T2 trình bày:***

Vào ngày 21/02/2022 bà Lê Thị Ú, ông Chung Chí H và ông Hoàng Tôn Thủ C đến nhà ông Lê Văn T để đặt cọc, giao dịch nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông Lê Văn T như bà Ú, ông T trình bày. 02 thửa đất này cùng vị trí và tiếp giáp với nhau, có trồng thanh long ruột trắng trên đất, khoảng 360 trụ.

Ngày đó nhóm 3 người các ông đặt cọc trước cho ông Lê Văn T số tiền 500.000.000 đồng. Đây là phần tiền 3 người cùng hùn tiền, tỷ lệ hùn là 1:1:1.

Khi đó bà Lê Thị Ú đứng tên giao dịch, còn ông đứng tên “bên làm chứng” còn ông Chung Chí H khi đó chưa có giấy tờ tùy thân nên không có tên trên hợp đồng đặt cọc.

Sau khi nhóm ông giao toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc cho ông Lê Văn T thì ông T đưa sổ đỏ bản chính cho các ông. Bà Lê Thị Ú cất giữ.

Trước khi ông Chung Chí H chết thì ông được ông H dặn là nếu bà Ú có hỏi về số tiền bán đất của ông T cho ông L1 thì nói với bà Ú là để ông H bán miếng đất khác rồi bù tiền cho bà Ú. Và sau này ông được ông T kể lại lên huyện ký giấy tờ theo yêu cầu của ông H và bà Ú để “chuyển mục đích sử dụng đất”.

Khi đó ông biết ông H đã bán thửa đất 524 của ông T cho ông L1 và nhận tiền của ông L1.

Vào ngày 21/2/2022 khi đặt cọc thì nhóm các ông không có thỏa thuận về việc chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất 524 từ đất trồng lúa sang mục đích khác.

Còn sau đó giao thêm 300.000.000 đồng ngày 03/4/2022 thì không có mặt ông nên ông không biết có việc ông T và bà Ú thỏa thuận với nhau về việc chuyển mục đích sử dụng thửa đất 524 hay không.

Việc mua bán đối với thửa đất 524 đã hoàn thành nên 2 bên đã viết lại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 đối với thửa đất chưa có sổ. Theo đó nhóm các ông đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho ông Lê Văn T, ông T có nghĩa vụ đăng ký cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào hoàn thành thì các bên cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Số tiền 150.000.000 đồng là của 3 người nhóm các ông hùn hạp tỷ lệ 1:1:1.

Lần này bà Lê Thị Ú vẫn đứng tên giao dịch, còn ông đứng tên “bên làm chứng” còn ông Chung Chí H cũng không có tên trên hợp đồng đặt cọc.

Cuối năm 2022 thì ông Chung Chí H chết, khi đó ông H vẫn không chia lại tiền lời từ việc mua đi bán lại thửa đất 524 cho ông và bà Ú.

Vào thời điểm giữa năm 2023 thì ông không muốn mua thửa đất chưa có sổ còn lại đó nữa nên nói với bà Ú là ông bỏ, không theo nữa. Giữa ông và bà Ú có làm một văn bản thỏa thuận về việc ông bỏ tiền cọc đối với thửa đất chưa có sổ đỏ của ông T. Bà Ú hiện đang giữ văn bản này.

Mọi việc sau đó bà Ú giao dịch như thế nào với ông T thì ông không rõ. Ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Ú.

#### ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:***

Trước kia ông không biết ông Lê Văn T là ai. Vào ngày 30/6/2022, ông có giao dịch với ông Chung Chí H và ông Hoàng Tôn T2 để mua thửa đất 524 khi đó ông không biết là đất của ông Lê Văn T. Ngày đó ông đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho ông H và ông T2 để mua thửa đất 524, ông T2 có đứng tên bên bán, có người làm chứng Phạm Thanh T3.

Sau đó tại Văn phòng công chứng, ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 524. Tuy nhiên do tin tưởng vào mối quan hệ bà con thân thích và quen biết lâu (do ông T2 là bà con bên phía vợ), nên khi ký kết hợp đồng ông cũng không đọc kỹ hợp đồng, không để ý “bên bán” ghi trong hợp đồng là ai. Ông chỉ biết giao dịch với ông H và ông T2, ký kết và giao tiền cho ông H tại văn phòng C1. Sau khi giao đủ tiền thì chính ông H và ông T2 là người giao thửa đất 524 cho ông.

Sau khi ông tiếp nhận thửa đất 524 thì bà Ú từng đến gặp ông và hỏi ông có phải là người mua thửa đất 524 hay không và yêu cầu ông ký tên xác nhận để đo vẽ làm đường đi chung ngay tại khu vực có thửa đất số 524.

Mãi sau này khi bà Ú kiện ông T, ông T tìm đến ông thì ông mới biết là mình mua đất của ông Lê Văn T.

#### ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị V trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T và người đại diện của ông T; sau khi vợ chồng bà có sổ đỏ thửa đất 149 thì bà Ú và ông X có 1 lần đến nhà vợ chồng bà. Vợ chồng bà đồng ý bán thửa đất vừa làm sổ đỏ nhưng với điều kiện là thêm 50 triệu đồng thành 800 triệu đồng thay vì giá tại hợp đồng đặt cọc là 750 triệu đồng. Lý do là khi hai bên đặt cọc ngày 06/9/2022 thì các bên cùng thỏa thuận giá 750 triệu đồng thay vì giá 900 triệu đồng ban đầu, nhóm bà Ú là người chịu trách nhiệm làm sổ đỏ, và số tiền 150 triệu đồng chênh lệch đó coi như là phí để nhóm bà Ú làm sổ đỏ. Tuy nhiên nhóm bà Ú không làm sổ đỏ mà gia đình bà tự làm nên vợ chồng bà muốn thỏa

thuận lấy lại số tiền 50 triệu đồng coi như là chi phí gia đình bà đi lại và làm thủ tục cấp sổ. Tuy nhiên bà Ú không đồng ý.

Sau đó thì chỉ có ông Trương Văn X đến gặp vợ chồng bà (bà Lê Thị Ú không đến) yêu cầu vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất mới làm sổ cho ông X nhưng vợ chồng bà không đồng ý vì trước đó giao dịch với nhóm bà Lê Thị Ú chứ không phải ông X. Vợ chồng bà có nhiều lần liên lạc với bà Ú để ký kết chuyển nhượng nhưng bà Ú không đồng ý mua nữa và không đến.

Việc bà Ú trình bày vào ngày 06/9/2022 tại Văn phòng công chứng bà Ú giao lại sổ đỏ cho vợ chồng bà để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ đất trồng lúa lên đất cây trồng đối với thửa đất 524 là không có thật. Vợ chồng bà chưa từng nhận lại sổ đỏ từ bà Ú, ông T cũng chưa bao giờ có ký ủy quyền cho ai thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng của thửa đất 524, bản chụp giấy ủy quyền ngày 05/9/2022 là do bà Ú cung cấp nhưng nó không có thật.

Ngày 03/4/2022, bà Ú đứng là có giao cho vợ chồng bà thêm số tiền 300.000.000 đồng, tuy nhiên nội dung có hẹn là khi nào có sổ đỏ thửa đất còn lại thì các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Không hề có nội dung hai bên thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng của thửa đất 524.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Thống nhất với trình bày của ông Lê Văn T và bà Trương Thị V, tại phiên tòa bà thừa nhận có biết và thống nhất việc ông Lê Văn T nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 149, đồng ý chuyển nhượng thửa đất 149 theo ý ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 143, 144, và các Điều 266, 267, 157, 158, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 328, 422 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T phải giao trả cho bà Lê Thị Ú toàn bộ số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng)

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà Lê Thị Ú

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Lê Thị Út .

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022.

[5] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc tuyên số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng thuộc về ông Lê Văn T, bà Lê Thị Ú phải mất số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[6] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú, buộc ông Lê Văn T và bà Trương Thị V liên đới giao trả cho bà Lê Thị Ú số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Ú kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đối với thửa đất số 524: Ông T nhận tiền đặt cọc của bà Ú nhưng lại chuyển nhượng thửa đất này cho ông L1. Đối với thửa đất số 149: Phía bị đơn đã vi phạm thỏa thuận, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng cam kết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Việc ông T chuyển nhượng thửa đất số 524 cho ông L1 là có sự đồng ý của nhóm bà Ú, thửa đất số 149 thì do bên mua không chịu mua chứ không phải bên bán không bán. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Khi nhận tiền cọc ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú giữ, khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông L1 thì phải có bản chính giấy chứng nhận mới công chứng được, bà Ú khai bà đã giao lại giấy chứng nhận cho ông T nhưng không tài liệu chứng minh. Điều đó chứng tỏ việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L1 là có sự thống nhất của nhóm bà Ú. Đối với thửa đất 149 các bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc đối với thửa đất 524.

Ngày 21/02/2022: Ông Chung Chí H, ông Hoàng Tôn T2 và bà Lê Thị Ú cùng hùn tiền theo tỷ lệ 1:1:1 với số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc cho ông Lê Văn T để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất; giá thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu cho cả 2 thửa là: 1.700.000.000đ trong đó:

+ Thửa thứ nhất: Đã có giấy chứng nhận QSDĐ số CA 329766 do UBND Huyện H cấp ngày 30/06/2015, thửa đất số 524 tờ bản đồ Số 02, diện tích 944m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng lúa nước còn lại với giá 800.000.000 đồng.

+ Thửa thứ hai: Chưa được cấp GCNQSD, diện tích chưa đo đạc nên chưa xác định diện tích cụ thể. (sau khi làm thủ tục xác định là thửa đất 149, tờ bản đồ số 57 có diện tích 1676,1m<sup>2</sup> với giá 900.000.000 đồng. đến ngày 06/9/2022 thì thỏa thuận lại còn 750.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Ú giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/4/2022, bà Lê Thị Ú giao thêm cho ông T số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2022, ông Hoàng Tôn T2 (người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022) ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 524 cho ông Nguyễn Văn L1 thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, sinh lời 100.000.000 đồng so với hợp đồng đặt cọc giữa bà Ú và ông T đối với thửa 524. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông T2 trình bày nhóm ba người bà Ú, ông H, ông T2 đã mua bán với nhau rất nhiều do nhóm ba người mua chung nên thống nhất rồi mới bán. Ngoài ra, bà Ú biết việc ông T2 ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 524 cho ông L1 nhưng cũng không có ý kiến gì trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 06/9/2022, tại Văn phòng công chứng, vợ chồng ông Lê Văn T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 524 cho ông Nguyễn Văn L1. Cả ông T và ông L1 đều trình bày là hai ông không biết nhau, không gặp mặt nhau tại Văn phòng công chứng. Ông L1 khai mua đất của ông H, ông T2 và giao tiền cho ông H. Lời trình bày của ông T, ông L1 phù hợp với trình bày của ông T2, phù hợp với hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa ông T2 và ông L1

Việc bà Ú khai ngày 05/9/2022, ông H gửi cho bà bản chụp hợp đồng uỷ quyền của ông T cho ông Trần Vũ V1 để nhờ chuyển mục đích sử dụng đất nên ngày 06/9/2022, bà Ú đã đến Văn phòng C1 xác minh và giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng vì qua xác minh tại Văn phòng C1 thể hiện Văn phòng không có công chứng Giấy uỷ quyền nào giữa ông Lê Văn T và ông Trần Vũ V1. Mà cùng ngày 06/9/2022, vợ chồng ông Lê Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 524 cho ông L1. Để công chứng được hợp đồng

chuyển nhượng giữa ông T và ông L1 thì phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T mà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính bà Út G. Vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông L1 tại văn phòng công chứng thì bà Ú cũng có mặt tại văn phòng công chứng, đồng thời bà còn tiếp tục ký lại hợp đồng đặt cọc với ông T đối với thửa đất số 149, điều đó chứng tỏ việc đặt cọc, chuyển nhượng, thanh toán đối với số 524 xem như đã hoàn tất nên hai bên mới ký lại thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất số 169 còn lại. Từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 149 thì bà Ú cũng không nhắc gì đến việc ông T đã chuyển mục đích đất lên cây trồng chưa mà mãi đến khi ông Chung Chí H chết thì bà Ú mới đi khởi kiện ông T vào ngày 27/02/2024.

Do vậy, có đầy đủ căn cứ khẳng định ngày 06/9/2022, chính bà Ú đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông L1. Việc ông T chuyển nhượng đất cho ông L1 là theo ý chí của bên đặt cọc gồm bà Ú, ông T2, ông H, nên ông T không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ú về việc buộc Lê Văn T phải trả cho bà Lê Thị Ú số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 là 1.500.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Về hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022: Sau khi thửa đất 149 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T1 thì các đương sự đều thừa nhận có nhiều lần thương lượng lại giá cả chuyển nhượng nhưng không đi đến thống nhất. Tức là hai bên đều chấp nhận thời gian kéo dài hơn thời hạn của Hợp đồng đặt cọc cho thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà việc cấp giấy chứng nhận bị kéo dài quá thời hạn thỏa thuận là ngoài ý muốn của các bên. Hiện nay các bên đều không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc đều là ý chí của các bên và các bên cùng có lỗi ngang nhau. Bà Trương Thị V và Lê Văn T thừa nhận số tiền nhận đặt cọc từ bà Lê Thị Ú được sử dụng chung cho gia đình. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn T và Trương Thị V hoàn trả cho bà Lê Thị Ú số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc mà không buộc bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với số tiền 450.000.000 đồng là đúng quy định.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Ú phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Út . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 328, Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và Gia đình;

- Điều 26, khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T phải giao trả cho bà Lê Thị Ú toàn bộ số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2022 là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc buộc ông Lê Văn T bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về yêu cầu được hưởng số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú, buộc ông Lê Văn T và bà Trương Thị V liên đới giao trả cho bà Lê Thị Ú số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022.

Kể từ ngày bản án 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, 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.

7. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn T và bà Trương Thị V liên đới chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn được chấp nhận. Trong đó mỗi người chịu 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Ông Lê Văn T được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0014942 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Lâm Đồng. Ông Lê Văn T còn phải nộp 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lê Thị Ú chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng) đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng là 87.300.000 đồng (tám mươi bảy triệu ba trăm ngàn đồng). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0014436 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Lâm Đồng. Bà Lê Thị Ú còn phải nộp 42.300.000 đồng (bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Ú phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002987 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

8. Trường hợp bản 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, 7, 7a, 7b 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/4/2026).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 11 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 11 – Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Quán**