

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 19/2025/DS-PT

Ngày: 18-02-2025

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 LÂM ĐỒNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 464/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 226/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 22/TB-TA ngày 07 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm: 1972; cư trú tại số 3/4, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1999; cư trú tại số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phương Đại N1 – Công ty TNHH L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm: 1965; địa chỉ: số D, đường B tháng D, tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; cư trú tại số F, đường T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Hồng L1, sinh năm: 1969; địa chỉ: số A, đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại số E, đường N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:

+ Luật sư Giang Văn Q – Công ty TNHH T1 yêu luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

+ Luật sư Nguyễn Quyết Q1 – Công ty L3 thuộc Đoàn L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

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

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng N2, sinh năm: 1988; địa chỉ: số B, cư xá Đ, đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại C, đường Đ, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng M, sinh năm: 1989; cư trú tại số B, cư xá Đ, đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Hồng L1, sinh năm: 1969; địa chỉ: số A, đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại số E, đường N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Giang Văn Q – Công ty TNHH T1 yêu luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Tuyết N – Nguyên đơn.

*(Bà Tuyết N, bà Kim L, bà Hồng L1, bà Hoàng N2 và luật sư Q1 có mặt tại phiên tòa; luật sư N1 vắng mặt khi tuyên án; Luật sư Q và các đương sự còn lại vắng mặt).*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong đơn khởi kiện ngày 24/6/2022, ngày 12/7/2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N trình bày: Bà và ông Nguyễn Xuân Đ có mối quan hệ họ hàng.

Do có nhu cầu mua đất nên bà và ông Đ có trao đổi với nhau về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Trong ngày 06/4/2022 ông Đ gọi điện thoại cho bà đến Đ xem đất. Ông Đ nói với bà là con ông Đ có miếng đất ở T muốn bán lại nên ngày 06/4/2022 bà xuống Đơn Dương xem đất. Khi đến T bà có ghé thửa đất 4011, tờ bản đồ số 7, thị trấn T, huyện Đ, diện tích 100m<sup>2</sup> đứng tên người sử dụng đất là Nguyễn Thị Hoàng N2 và thửa 4012, tờ bản đồ số 7 thị trấn T, huyện Đ, diện tích 100m<sup>2</sup> đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Thị Hoàng M xem trước, sau đó mới đi Tu Tra. Khi đến T thì bà thấy đất ở T xa quá nên không có ý định mua đất ở T mà quay lại Thạnh M1 và ghé lại thửa 4011, 4012 để xem lại.

Thời điểm xem đất vào sáng ngày 06/4/2022 tại thửa đất 4011, 4012 có mặt bà, ông Nguyễn Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng M. Khi đó chị Hoàng M có gọi điện cho chị Nguyễn Thị Hoàng N2 và đưa điện thoại cho bà nói chuyện điện thoại với chị Hoàng N2. Chị Hoàng N2 thỏa thuận giá cả với bà hai lô đất 4011, 4012 mỗi lô là 1.500.000.000đ, hai lô là 3.000.000.000đ và đề nghị ứng trước 1.000.000.000đ để trả tiền ngân hàng và xóa đăng ký thế chấp 02 thửa đất này vì 02 lô đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C (V) Chi nhánh L4 phòng G. Sau khi bà và chị Hoàng N2 thỏa thuận xong thì bà và ông Đ, chị Hoàng M ghé nhà bố mẹ ông Đ để thăm mẹ ông Đ (bà gọi mẹ ông Đ là cô họ). Sau đó chị Hoàng M có công việc đi thành phố Hồ Chí Minh, do vậy chỉ có bà và ông Đ về lại Đ để làm thủ tục đặt cọc. Do là bà con nên hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông Đ chỉ làm đơn giản và có ghi nhầm từ ngày 06/4/2022 thành ngày 06/02/2022. Sau khi bà và ông Đ ký giấy đặt cọc xong thì bà chuyển 02 lần tiền, là 499.999.999đ và 499.999.000đ vào tài khoản số 105868723495 mang tên người thụ hưởng Nguyễn Xuân Đ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C, nội dung chuyển tiền đặt cọc mua đất. Lý do chuyển hai lần thiếu 1.100đ là để tốn ít phí chuyển tiền. Sau khi chuyển khoản cho ông Đ thì bà có chụp lại màn hình chuyển tiền gửi cho chị Hoàng M thông qua ứng dụng zalo. Ngày hôm sau, bà gọi điện thoại cho chị Hoàng N2 có phản nản là giá chuyển nhượng cao, yêu cầu giảm tiền chuyển nhượng nhưng chị Hoàng N2 không đồng ý giảm thì bà vẫn hẹn ngày hai bên đến văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng. Theo giấy đặt cọc, hai bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 16/4/2022. Nhưng do ngày 16/4/2022 là ngày thứ 7 nên bà hẹn lại chị Hoàng N2 đổi ngày đến văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng sang ngày 19/4/2022 thì được chị Hoàng N2 đồng ý. Đến ngày 10/4/2022 bà có nhờ luật sư tư vấn về hợp đồng đặt cọc. Luật sư tư vấn cho bà rằng hợp đồng đặt cọc này vô hiệu ngay từ ký khi kết vì ông Đ không phải là chủ sử dụng đất và đất đang thế chấp ngân hàng, do vậy bà ngưng giao dịch. Ngay trong ngày 10/4/2022, khi ông Đ đang ở bên Mỹ thì bà gọi điện thoại cho ông Đ thông qua ứng dụng zalo, bà thông báo với ông Đ là hợp đồng vô hiệu,

yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông Đ trả lại tiền thì ông Đ đồng ý trả lại tiền cho bà khi ông Đ trở về Việt Nam. Sau ngày 10/4/2022 chị Hoàng N2 gọi điện thoại và nhắn tin qua ứng dụng zalo cho bà, gia hạn cho bà đến ngày 31/5/2022 nếu bà không đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà bị mất cọc. Chị Hoàng M không thể hiện ý kiến vì việc giao dịch mua bán hai thửa đất 4011, 4012 là do chị Hoàng N2 toàn quyền quyết định.

Sau khi ông Đ về Việt Nam bà gọi điện thoại cho ông Đ để yêu cầu trả tiền thì ông Đ không nghe máy. Ông Đ có trả lời bà là bà cứ làm việc theo pháp luật. Do đó bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân Đ trả lại tiền cọc.

Bà xác định tại thời điểm thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền cọc thì thửa đất 4011, 4012 đang thế chấp ngân hàng. Thửa 4011 được xóa đăng ký thế chấp ngày 13/4/2022. Còn thửa đất 4012 đến ngày 31/5/2022 vẫn đang thế chấp ngân hàng. Ngày 27/6/2022 bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tiền cọc thì ngày 24/8/2022 thửa 4012 mới được xóa đăng ký thế chấp ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Lúc đầu bà nghĩ do có quan hệ bà con nên bà chỉ lấy lại tiền cọc, nhưng sau đó phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo, do vậy nay bà yêu cầu ông Nguyễn Xuân Đ trả lại tiền cọc cho bà là 1.000.000.000đ và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ. Theo bà, việc không tiến hành giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông Nguyễn Xuân Đ vi phạm cam kết của bên nhận cọc vì thửa đất 4011 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị Hoàng N2 được xóa đăng ký thế chấp ngày 13/4/2022 và thửa đất số 4012 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Thị Hoàng M đến ngày 24/8/2022 mới được xóa đăng ký thế chấp.

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ và người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Nguyễn Xuân Đ là bố ruột của chị Nguyễn Thị Hoàng N2 và chị Nguyễn Thị Hoàng M. Thửa đất 4011, tờ bản đồ số 7, thị trấn T, huyện Đ đứng tên chị Nguyễn Thị Hoàng N2. Thửa đất 4012, tờ bản đồ số 7, thị trấn T, huyện Đ đứng tên chị Nguyễn Thị Hoàng M. Do chị Hoàng N2, chị Hoàng M có nhu cầu muốn sang nhượng các thửa đất này và bà Lê Thị Tuyết N có nhu cầu mua đất nên các bên có thỏa thuận đi xem đất. Vào ngày 06/4/2022 ông, bà Tuyết N, chị Hoàng M đến vị trí thửa đất 4011 và 4012 để xem đất. Sau đó, mọi người về nhà mẹ ông ở thị trấn T, huyện Đ thỏa thuận mua bán. Tại đây giữa bà Tuyết N, chị Hoàng M và ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất và chị Hoàng N2 có gọi facetime để cùng trao đổi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho bà Tuyết N. Thỏa thuận giá bán 02 lô đất là 3.000.000.000đ. Ông có đến Ngân hàng Thương mại cổ phần C chi nhánh L4 phòng G1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4011, 4012 đưa cho bà Tuyết N. Sau đó, bà Tuyết N lập hợp đồng đặt cọc tại thành phố Đ. Nội dung hợp đồng như thế nào thì ông không quan

tâm. Vì nghĩ là người bà con trong nhà, đất có thật nên sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì ông đã ký vào hợp đồng đặt cọc do bà Tuyết N soạn thảo. Cùng ngày, bà Tuyết N đã chuyển tiền vào tài khoản của ông số 105868723495 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C tổng hai lần chuyển khoản là 1.000.000.000đ, nội dung là chuyển tiền đặt cọc đất. Ông xác nhận đã nhận khoản tiền này của bà Tuyết N và xác nhận ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 06/4/2022, còn ngày 06/02/2022 là ghi nhầm. Sau đó, ông chuyển số tiền nhận cọc đất cho chị Hoàng N2, chị Hoàng M để mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh thời gian sau ông sang Mỹ. Khi ông đang ở Mỹ, bà Tuyết N gọi điện thoại cho ông thông qua ứng dụng zalo nói là đất đắt quá. Bà Tuyết N nói rằng ông không phải là chủ sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu ông trả lại tiền thì ông đồng ý trả lại tiền cho bà Tuyết N khi các con ông đã bán được hai thửa đất 4011, 4012 và để bán được đất thì phải đổi từ giấy đặt cọc thành giấy vay tiền. Theo ông việc ông nhận cọc là do bà Tuyết N, chị Hoàng N2, chị Hoàng M thỏa thuận để ông nhận thay chị Hoàng N2 và Hoàng M, còn việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là bà Tuyết N thỏa thuận trực tiếp với chị Hoàng N2 và chị Hoàng M (thỏa thuận với chị Hoàng N2 thông qua điện thoại). Việc ông đưa ra phương án đồng ý trả lại tiền cọc là ý chí riêng của cá nhân ông, khi ông đề xuất phương án trả lại cọc là ông chưa bàn bạc với chị Hoàng N2 và chị Hoàng M.

Nay phía bà Tuyết N yêu cầu ông trả số tiền cọc 1.000.000.000đ, đồng thời yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ thì ông không đồng ý. Lý do việc mua bán 02 thửa đất số 4011, 4012 là sự thỏa thuận giữa bà Tuyết N với chị Hoàng N2, chị Hoàng M, ông chỉ là người đại diện nhận tiền cọc. Đồng thời chính phía nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng do từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lỗi. Do đó nguyên đơn phải chịu mất cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hoàng N2 trình bày:* Trước khi ký hợp đồng đặt cọc giữa bà Tuyết N với ông Đ thì giữa bà Tuyết N với chị và chị Nguyễn Thị Hoàng M đã có sự thống nhất về giá chuyển nhượng, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng, số tiền cọc cũng như việc ông Đ đại diện nhận tiền cọc. Theo thỏa thuận giữa bà Tuyết N, chị và chị Hoàng M thì chị và chị Hoàng M sẽ chuyển nhượng cho bà T Nhung 02 lô đất thuộc thửa 4011 (đứng tên chị) và thửa 4012 (đứng tên chị Hoàng M) với giá 1.500.000.000đ/thửa. Tổng giá trị chuyển nhượng của hai thửa là 3.000.000.000đ. Ngày thỏa thuận cũng là ngày xem đất và sau đó có lập hợp đồng đặt cọc. Thỏa thuận giữa chị, chị Hoàng M, ông Đ và bà Tuyết N là ông Đ sẽ đứng ra nhận cọc thay cho chị và chị Hoàng M, việc thỏa thuận này bà Tuyết N cũng đồng ý. Giấy đặt cọc do bà Tuyết N soạn thảo. Thực tế ngày thỏa thuận và ngày làm hợp đồng đặt cọc là ngày 06/4/2022 nhưng ghi nhầm là ngày 06/02/2022. Sau khi thỏa thuận, cũng trong ngày 06/4/2022 bà Tuyết N đã chuyển vào tài khoản của ông Đ số tiền 1.000.000.000đ.

Ông Đ đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị 900.000.000đ và chị Hoàng M 100.000.000đ. Nội dung hợp đồng đặt cọc là ngày 16/4/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 và bà Tuyết N thanh toán 1.500.000.000đ, số tiền còn lại 500.000.000đ bà Tuyết N sẽ thanh toán sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/4/2022, bà Tuyết N gọi điện thoại cho chị phàn nàn giá cao và đề nghị giảm tiền chuyển nhượng đất thì chị không đồng ý. Hai bên thỏa thuận lại ngày đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 19/4/2022 do ngày 16/4/2022 là ngày thứ bảy. Ngày 13/4/2022 chị nhận được cuộc gọi của ông Đ từ Mỹ về, ông Đ thông báo là ngày 10/4/2022 bà Tuyết N yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại 1.000.000.000đ tiền đặt cọc. Lý do ông Đ nhận được cuộc gọi hủy hợp đồng của bà Tuyết N vào ngày 10/4/2022 nhưng đến ngày 13/4/2022 ông Đ mới gọi điện thông báo cho chị được biết là vì múi giờ ở Việt Nam và ở Mỹ là khác nhau. Đồng thời khi bà Tuyết N gọi điện cho ông Đ thì ông Đ đang ở bang này, sau đó ông Đ đi xe và di chuyển sang bang khác. Thời gian trên xe đi đường không có mạng internet, đồng thời cũng không thể dừng lại để mua sim liên lạc về Việt Nam được. Đến khi ông Đ đến địa điểm mới có mạng internet thì ông Đ mới liên lạc bằng zalo về cho chị và chị Hoàng M thông báo là bà Tuyết N hủy hợp đồng. Sau đó, từ ngày 13/4/2022, 16/4/2022, 19/4/2022 chị liên tục gọi điện thoại và nhắn tin cho bà Tuyết N yêu cầu bà Tuyết N đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 4011, 4012 nhưng bà Tuyết N không hợp tác. Lý do chị là người quyết định giao dịch và thỏa thuận chuyển nhượng cả hai thửa đất 4011, 4012 là vì chị Hoàng M thường xuyên bận đi xa và không rảnh việc mua bán nên để chị quyết định việc mua bán hai thửa đất luôn. Đến ngày 20/5/2022 và ngày 27/5/2022 chị có nhắn tin gia hạn cho bà Tuyết N là hạn cuối đến ngày 31/5/2022 sẽ đến văn phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà Tuyết N nhận được tin nhắn nhưng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ nhất quyết đòi lại tiền cọc. Do bà Tuyết N không đồng ý thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nữa nên giữa hai bên cũng không thỏa thuận được ngày, giờ và địa điểm đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, bà Tuyết N thông báo cho chị về việc khởi kiện ông Đ. Theo chị, việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 4011 và 4012 là chị và chị Hoàng M trực tiếp thỏa thuận với bà Tuyết N. Đồng thời chị có ủy quyền cho ông Đ bán thửa đất 4011. Giữa chị và ông Đ là cha con, có giấy ủy quyền của chị và có việc thỏa thuận nhận tiền giữa các bên nên ông Đ mới nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất. Việc ông Đ nhận cọc là do bà Tuyết N không tin tưởng chị và chị Hoàng M, do đó mới chỉ định ông Đ là người nhận cọc.

Nay bà Tuyết N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân Đ trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ và phạt cọc 1.000.000.000đ thì chị không đồng ý vì chính bà Tuyết N là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do bà Tuyết N đổi ý không mua

đất nữa nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra, chị không có yêu cầu, ý kiến nào khác.

- *Chị Nguyễn Thị Hoàng M và người đại diện theo ủy quyền quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Chị Hoàng M là chủ sử dụng thửa đất 4012. Ngày 06/4/2022 có sự thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa chị Hoàng M, chị Hoàng N2, ông Đ và bà Tuyết N. Cụ thể chị Hoàng M và ông Đ dẫn bà Tuyết N đi xem thửa đất 4011, 4012. Sau đó chị Hoàng M gọi điện thoại cho chị Hoàng N2 để chị Hoàng N2 trao đổi với bà Tuyết N về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Theo đó, chị Hoàng M và chị Hoàng N2 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tuyết N thửa đất 4012 (đứng tên chủ sử dụng đất là chị Hoàng M) và thửa 4011 (đứng tên chủ sử dụng là chị Hoàng N2). Chị Hoàng M và chị Hoàng N2 thỏa thuận với bà Tuyết N về giá chuyển nhượng và số tiền cọc của hai thửa đất 4011, 4012. Các bên cùng thống nhất là nhờ ông Đ đứng ra nhận tiền đặt cọc. Việc ông Đ đứng ra nhận tiền cọc được bà T N đồng ý, đồng thời bà Tuyết N cũng chỉ định ông Đ là người nhận cọc vì không tin tưởng chị Hoàng M và chị Hoàng N2. Ngày 06/4/2022, sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì bà Tuyết N đã chuyển tiền cọc vào tài khoản của ông Đ và chụp hình giao dịch chuyển tiền gửi vào zalo của chị Hoàng M. Nội dung bà Tuyết N chuyển tiền đặt cọc đất. Sau khi ông Đ nhận tiền thì đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị Hoàng M và chị Hoàng N2. Sau đó bà Tuyết N đổi ý không mua đất nữa và yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu trả lại tiền cọc. Từ sau ngày bà Tuyết N đổi ý và đòi lại tiền cọc thì chị Hoàng N2 là người thay mặt chị Hoàng M trực tiếp thương lượng với bà Tuyết N về thời hạn và thời điểm gia hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 4011, 4012. Tuy nhiên, khi chị Hoàng N2 gia hạn cho bà Tuyết N thời hạn cuối cùng đến ngày 31/5/2022 đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng nhưng bà Tuyết N vẫn không đồng ý tiếp tục mua đất.

Nay bà Tuyết N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân Đ trả lại số tiền cọc 1.000.000.000đ và phạt cọc 1.000.000.000đ thì phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoàng M không đồng ý vì chính bà Tuyết N là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do bà Tuyết N đổi ý không mua đất nữa nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra, chị Hoàng M không có yêu cầu, ý kiến nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 13/9/2024, bà Lê Thị Tuyết N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa hôm nay:* Bà N rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đối với số tiền 1.000.000.000đ phạt cọc, giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại 1.000.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

Bà Hồng L1 không đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đ có kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xét xử phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 296/2023/DS-GĐT ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương giải quyết lại vụ án.

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N thì thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.000.000.000đ phạt cọc nhưng không được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn rút kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ. Xét thấy, việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, đúng pháp luật nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.000.000.000đ đặt cọc đã nhận thì thấy rằng: Hồ sơ thể hiện, giữa bà N và ông



Đ có mối quan hệ họ hàng với nhau. Theo thỏa thuận giữa bà và ông Đ thì ông Đ chuyển nhượng cho bà hai thửa đất là thửa 4011, diện tích 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 7, thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Hoàng N2 và diện tích 100m<sup>2</sup> đất, thửa 4012, tờ bản đồ số 7, thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Hoàng M với giá mỗi thửa là 1.500.000.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất bà M có mặt và bà M có gọi cho bà Hoàng N2 về việc chuyển nhượng hai lô đất trên và đồng ý để ông Đ thay mặt bà M và bà Hoàng N2 ký hợp đồng đặt cọc. Do hai thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng nên bà Hoàng N2 và bà M yêu cầu đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ để tất toán khoản vay. Ngày 06/4/2022 bà Lê Thị Tuyết N và ông Nguyễn Xuân Đ ký giấy đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên. Cùng ngày bà Tuyết N chuyển khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ cho ông Đ. Sau khi nhận tiền, ông Đ đã chuyển số tiền này cho chị Nguyễn Thị Hoàng N2 và chị Nguyễn Thị Hoàng M.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như vậy, theo quy định trên thì bà Tuyết N đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 4011 và 4012.

Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: Tại Biên bản lấy lời khai đôi chất ngày 15/8/2022, bà Tuyết N thừa nhận “Do có nhu cầu mua đất ở Đ nên tôi thỏa thuận mua đất với ông Đ và ông Đ trực tiếp điện thoại cho tôi xuống xem đất ở xã T. Tuy nhiên, ở T quá xa nên có quay lại Thanh M1 và thỏa thuận mua 02 lô đất 4011, 4012 với ông Đ. Khi thỏa thuận mua bán đất với ông Đ thì chị M có mặt, chị M có nói giá trị 1.500.000.000đ/lô và chị M có gọi điện thoại cho chị N để chị N nói chuyện với tôi xin ông tiền cọc 01 tỷ để lấy sổ trong Ngân hàng V1 D ra. Ngày 17/4/2022, tôi có gọi điện thoại cho chị N phàn nàn về việc giá mua đất cao và trình bày ngày 16/4/2022 rơi vào ngày thứ bảy nên rời sang ngày 19/4/2022”. Quá trình giải quyết vụ án bà Tuyết N thừa nhận hợp đồng đặt cọc do bà soạn rồi đưa cho ông Đ ký, số tiền đặt cọc do bà trực tiếp chuyển khoản cho ông Đ.

Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình tham giao dịch giữa bà Tuyết N với ông Đ, chị Hoàng N2, chị Hoàng M đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, bà Tuyết N đã biết 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các con ông Đ là chị Hoàng N2 và chị Hoàng M đang thế chấp tại Ngân hàng V và đồng ý để ông Đ thay mặt chị Hoàng N2 và chị Hoàng M ký hợp đồng đặt cọc.

Do đó, bà Tuyết N cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

Căn cứ quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc bà Tuyết N từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hoàng N2 và chị Hoàng M với lý do giá đất chuyển nhượng quá cao là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Tuyết N nên bà Tuyết N phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Đối với đoạn ghi âm có tên là “Ghi âm 003” có độ dài 2 phút 36 giây (theo Vi bằng ngày 17/02/2025 nguyên đơn cung cấp), bà Tuyết N cho rằng nội dung nào chứng minh cho vụ án thì mới ghi âm, bị đơn không thừa nhận và cho rằng dữ liệu trên điện thoại thể hiện cuộc gọi điện thoại giữa bà Tuyết N và ông Nguyễn Xuân Đ lúc 8 giờ 11 phút ngày 03/5/2022 thời lượng là 4 phút 57 giây nên nội dung đã bị cắt xén. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng: nội dung chính đoạn ghi âm cũng chỉ thể hiện ông Đ nói với bà N là “Bây giờ chị cứ làm thẳng đơn kiện mua bán” thì cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà N 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 năm 2015;

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu số tiền phạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N đối với bị

đơn ông Nguyễn Xuân Đ đòi với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

## 2.2. Về án phí:

Buộc bà Lê Thị Tuyết N phải chịu 72.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 21.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002449 ngày 25/3/2024 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0002645 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Bà N còn phải nộp 51.000.000đ án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng N2, chị Nguyễn Thị Hoàng M mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009074, 0009073, 0009075 cùng ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

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 các 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.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng TTr,KT&THA (01);
- TAND huyện Đơn Dương (01);
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương (01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Vũ Thị Nguyệt**