

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày: 19-02-2025

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:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **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 Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 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 237/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 466/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 235/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm số 685/TB-TA ngày 02/12/2024; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 23/TB-TA ngày 07 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị T, sinh năm: 1973; cư trú tại số G, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trọng C, sinh năm: 1956; cư trú tại số B, đường N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024).

- **Bị đơn:** Ông Bùi Đức V, sinh năm: 1973, bà Bàn Thị N, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2024).

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

+ Ông Lưu Văn H, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1985; cư trú tại số F, thôn Á, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm: 1983; cư trú tại số A, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Trần Minh T2, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn A, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Phan Văn T3, sinh năm: 1964; cư trú tại trường thôn 5, (K), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N - Bị đơn.

*(Ông C, ông T1, bà H1, bà L, ông T2 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Ngày 08/12/2021 bà Ngô Thị T và ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 02 tờ bản đồ số 37, diện tích 9.627m<sup>2</sup> tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Thực tế là thửa 44, tờ bản đồ số 75, diện tích 7.829,3m<sup>2</sup>; nguồn gốc là đất Lâm Nghiệp theo Quyết định số 887/QĐ-UB ngày 08/4/1998 của UBND tỉnh L và theo Thông Báo số 47/TB-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng). Giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng bà T đã đưa trước cho ông V, bà N số tiền 350.000.000 đồng. Đến ngày 26/01/2022 bà T tiếp tục đưa cho ông V, bà N số tiền 2.950.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần bà T đã đưa cho ông V, bà N số tiền là 3.300.000.000 đồng; số tiền còn lại hai bên thỏa thuận đến khi hợp đồng được công chứng, sang tên cho bên mua thì sẽ giao hết số tiền còn lại.

Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 50 ngày kể từ ngày 08/12/2021 thì ông V, bà N có trách nhiệm

tiến hành thủ tục, nộp thuế sẽ cùng bên mua là bà T sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhưng hết thời hạn nêu trên vợ chồng ông V, bà N vẫn chưa tiến hành thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã hai bên đã cam kết. Sau đó nhiều lần bà T có gọi điện, gặp gỡ yêu cầu ông V, bà N thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết nhưng bên nhận cọc khất lần và trốn tránh không gặp mặt trao đổi thỏa thuận, đồng thời bà T đã đến nhà để thương lượng với ông V, bà N và trao đổi nếu không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập hợp đồng chuyển nhượng thì trả lại tiền cọc cho bà T nhưng ông V, bà N cũng không đồng ý.

Đến nay các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp nữa vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà T làm đơn khởi kiện đề nghị yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/12/2021 và hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/01/2022 giữa bà T với vợ chồng ông V, bà N đối với diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và buộc vợ chồng ông V, bà N phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 3.300.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

- *Tại bản tự khai, đơn trình bày, biên bản lấy lời khai bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Nguyên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 37 có diện tích 9.627m<sup>2</sup> do ông V, bà N khai phá năm 2000 và sử dụng ổn định không tranh chấp. Trên đất ông bà đã trồng cà phê. Do đất nông nghiệp nên không đóng thuế hằng năm. Việc quản lý sử dụng đất chính quyền địa phương đều biết, có kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên hệ thống họa đồ địa chính có họa đồ tổng thể thửa đất.

Ngày 08/12/2021 vợ chồng ông V, bà N, bà T tiến hành lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Giấy tay hợp đồng đặt cọc do bà T soạn thảo và ông V, bà N ký. Người viết nội dung là bên môi giới; người làm chứng do bên bà T nhờ gồm bà Nguyễn Thị H1. Để xác định quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V, bà N là hợp pháp, không có tranh chấp và do bên mua yêu cầu nên có thuê dịch vụ đo hiện trạng thửa đất để có cơ sở xác định. Nội dung hai bên thỏa thuận cam kết đất không tranh chấp, không lộn thừa, bên bán ra sổ cho bên mua. Ngày 08/12/2021 bà T đặt cọc 350.000.000 đồng, hẹn 90 ngày sau chồng thêm 2.950.000.000 đồng. Còn 300.000.000 đồng khi nào được cấp giấy chứng nhận, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng và bên mua chồng đủ tiền cho bên bán. Trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận bên mua có quyền chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bên bán hỗ trợ bên thứ ba, bên bán hái cà phê. Nếu 1.909m<sup>2</sup> không làm được cấp giấy chứng nhận thì sang nhượng bằng giấy tay. Nếu bên bán không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên mua thì đền gấp hai, bên mua không mua thì mất cọc.

Ngày 26/01/2022 (chưa được 90 ngày) thì bên bà T đặt cọc tiếp số tiền theo thỏa thuận cho ông V, bà N. Hai bên lại tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc, tài sản sản đặt cọc là quyền sử dụng đất nói trên, giá bán là 3.600.000.000 đồng, đặt cọc 3.300.000.000 đồng, không xác định thời hạn đặt cọc bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Sau đó hai bên thỏa thuận: Bên A chịu trách nhiệm lo cấp giấy chứng nhận cho bên mua, không tranh chấp, dính quy hoạch. Bên B có quyền sang nhượng cho bên thứ ba. Khi nào cấp giấy chứng nhận bên mua chòng đủ 300.000.000 đồng còn lại. Còn phần 1.909m<sup>2</sup> nếu không làm được cấp giấy chứng nhận thì thỏa thuận giấy tay. Bên A hỗ trợ cho bên mua thứ ba. Bên mua có toàn quyền sử dụng đất. Hai bên cam kết chung đặt cọc 3.300.000.000 đồng...Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp ...lần, số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông V, bà N cùng với bà T, ông T và 01 người làm công đóng cọc sắt chung quanh thửa đất của mình để giao cho bà T. Bà T nhận đất và không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 26/3/2022 bà T có nhờ ông V, bà N ký 01 hợp đồng đặt cọc. Bên đặt cọc là ông Lưu Văn H. Lúc này ông V, bà N mới biết bà T mua bán bất động sản, mua đất của ông bà sau đó bán kiếm lời. Bà T nhận chuyển nhượng với giá 3.600.000.000 đồng và chuyển nhượng lại với giá 5.000.000.000 đồng. Tại trang sau của hợp đồng đặt cọc này bà T cũng có ghi. Khi nào được cấp giấy chứng nhận ông V có trách nhiệm sang tên cho ông Lưu Văn H. Ngày 26/4/2023 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có cung cấp cho ông V, bà N 01 họa đồ bản vẽ thửa đất của ông bà. Lý do hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do chưa thống nhất được họa đồ quy hoạch 03 loại rừng. Sau khi thống nhất nhà nước sẽ cấp giấy chứng nhận cho người dân.

Việc hai bên tiến hành hợp đồng đặt cọc khi nhận 3.300.000.000 đồng không chốt thời gian cụ thể về việc ra sổ cũng như tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Lý do việc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cơ quan có thẩm quyền chứ không phải do quyết định của người dân. Trong thời gian này huyện L đang sốt đất, việc phân lô bán nền phát sinh rầm rộ nên UBND tỉnh L có nhiều văn bản tạm dừng và chấn chỉnh lại việc cấp giấy chứng nhận cũng như người dân đã có giấy chứng nhận nhưng mua bán tách thửa. Trường hợp của ông V, bà N là tạm dừng cấp giấy chứng nhận vì lý do cơ quan có thẩm quyền chờ lập phương án sử dụng đất. Từ đó hai bên thống nhất khi nào bên A cấp giấy chứng nhận hai bên tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và bên B thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho bên A. Hơn nữa khi bà T chuyển

nhượng đất cho ông H, bà T cũng xác định “khi nào có sổ anh V có trách nhiệm sang tên cho em Lưu Văn H”. Giao dịch này cũng không xác định thời gian thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể huỷ bỏ hợp đồng. Như vậy, giao dịch này giữa hai bên không xác định thời gian thực hiện do vậy việc nguyên đơn lấy lý do bị đơn vi phạm thực hiện nghĩa vụ về thời gian là không đúng. Từ đó cho thấy việc khởi kiện của bà Ngô Thị T yêu cầu huỷ các hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, ngày 26/01/2022 và yêu cầu ông V, bà N trả lại số tiền đã nhận là không có cơ sở nên ông V, bà N không đồng ý với yêu cầu của bà T. Ngoài ra bị đơn không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H trình bày:* Ông là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của bà Ngô Thị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N với giá 4.600.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/3/2022, sau khi lập hợp đồng đặt cọc do bà T không làm được giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất trên nên ông đã khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc nêu trên, buộc bà T trả lại cho ông số tiền đã nhận là 4.600.000.000 đồng và đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2024/QĐST-DS ngày 04/01/2024. Bà T đã thi hành được một phần quyết định nêu trên. Nay liên quan đến tranh chấp giữa bà T với vợ chồng ông V, bà N thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông là người trực tiếp nhận đất và đã tác động lên đất, phá bỏ cây cà phê, ông sẽ có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông V, bà N khi có yêu cầu, giữa ông và ông V, bà N có lập với nhau 01 hợp đồng đặt cọc viết tay chuyển nhượng diện tích đất trên ghi ngày 26/3/2022 chưa được giải quyết. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 trình bày:* Ông là người cùng góp vốn chung với bà Ngô Thị T để mua diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N với giá 3.600.000.000 đồng. Ông góp vốn với số tiền là 825.000.000 đồng nhưng khi mua bán ông để bà Ngô Thị T đứng tên trên các giấy tờ mua bán, thực hiện các giao dịch nên trong vụ án này ông đồng ý với ý kiến của bà T và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Liên quan đến việc góp vốn với bà T thì ông với bà T tự thỏa thuận, thương lượng với nhau nên không yêu cầu Tòa án

giải quyết. Nếu sau nay giữa ông và bà phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L trình bày:* Bà cũng là người cùng góp vốn chung với bà Ngô Thị T để nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông V, bà N với giá 3.600.000.000 đồng. Bà có góp vốn với số tiền là 825.000.000 đồng nhưng khi mua bán bà để bà T đứng tên trên các giấy tờ mua bán, thực hiện các giao dịch nên trong vụ án này bà thống nhất với ý kiến của bà T và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Liên quan đến việc góp vốn giữa bà với bà T thì bà với bà T tự thỏa thuận, thương lượng với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau nay giữa bà và bà T phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà cũng là người cùng góp vốn chung với bà Ngô Thị T để mua diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N với giá 3.600.000.000 đồng. Bà có góp vốn với số tiền là 825.000.000 đồng nhưng khi mua bán bà để bà Ngô Thị T đứng tên trên các giấy tờ mua bán, thực hiện các giao dịch, trong hợp đồng đặt cọc bà có ký với tư cách là người làm chứng nên trong vụ án này bà thống nhất với ý kiến của bà T và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Liên quan đến việc góp vốn giữa bà với bà T thì bà với bà T tự thỏa thuận, thương lượng với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau nay giữa bà và bà T phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* Bà là người môi giới để bà T và vợ chồng ông V, bà N nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Còn việc các bên thỏa thuận giao dịch cụ thể như thế nào thì bà không biết. Nay liên quan đến tranh chấp giữa bà T và vợ chồng ông V, bà N thì bà không liên quan và không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Phan Văn T3 trình bày:* Ông là trưởng thôn 5, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Việc bà T và vợ chồng ông V, bà N thỏa thuận, nhận chuyển nhượng cụ thể như thế nào ông không biết, các bên chỉ nhờ ông ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng. Ngoài ra ông không liên quan và không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N.

Hủy các hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 08/12/2021 và ngày 26/01/2022 giữa bà Ngô Thị T với vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N đối với diện tích 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (thực tế là diện tích 7.829,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 75 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng).

Buộc vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N phải trả cho bà Ngô Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 3.300.000.000 đồng.

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

Ngày 19/9/2024 ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Đại diện bị đơn ông V, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện nguyên đơn bà T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

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 căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị 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 bị đơn ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N thì thấy rằng:

Về quan hệ tranh chấp: Theo hồ sơ thể hiện, ngày 08/12/2021, bà T và vợ chồng ông V, bà N lập hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà T đặt cọc cho bị đơn ông V, bà N số tiền 350.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> với giá 3.600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, trong hạn 50 ngày các bên tiến hành

việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Đến hẹn, ngày 26/01/2022 bà T giao cho ông V, bà N số tiền 2.950.000.000 đồng và ông V, bà N đã giao diện tích đất trên cho bà T. Các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do ông V, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 26/01/2022 ông V, bà N và bà T tiếp tục ký “Hợp đồng đặt cọc” về việc nguyên đơn giao tiếp số tiền 2.950.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022 hai bên không đề cập đến thời hạn thực hiện hợp đồng mà chỉ thỏa thuận khi nào ông V, bà N có sổ thì bà T chùng đủ 300.000.000 đồng còn lại. Bị đơn cũng cam kết hỗ trợ cho bên thứ ba trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng khi nguyên đơn chuyển nhượng lại cho bên thứ ba (BL 40). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng xác định thực chất “Hợp đồng đặt cọc” ngày 26/01/2022 là văn bản giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên. Do vậy, có căn cứ xác định các bên đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền  $3.300.000.000 \text{ đồng} / 3.600.000.000 \text{ đồng} = 91,67\%$  giá trị hợp đồng. Bị đơn cũng mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đã được thực hiện, đất thuộc quyền sử dụng của bà T nên ngày 26/3/2022 đã ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất trên với ông Lưu Văn H (người thứ ba) theo thỏa thuận với bà T tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021. Bà T chuyển nhượng cho ông H thửa đất trên với giá 5.000.000.000 đồng (BL 84). Vì vậy, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về nội dung: Cả nguyên đơn bà Ngô Thị T và bị đơn vợ chồng ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N đều thừa nhận vào ngày 08/12/2021, ngày 26/01/2022 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 9.627m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, bản đồ 37 tại thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (thực tế là thửa 44 tờ bản đồ số 75, diện tích 7.829,3m<sup>2</sup>; nguồn gốc là đất lâm nghiệp theo Quyết định số 887/QĐ-UB ngày 08/4/1998 của UBND tỉnh L và Thông Báo số 47/TB-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện L) với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng và vợ chồng ông V, bà N đã nhận số tiền 3.300.000.000 đồng của bà T, số tiền còn lại sẽ hoàn tất khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng không thực hiện được và do lỗi của hai bên. Bởi lẽ, khi nhận chuyển nhượng đất bà T cũng đã biết diện tích đất trên ông V, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngược lại, ông V, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng.

Đến ngày 15/8/2023 UBND xã T có Thông báo số 47/TB-UBND là toàn bộ diện tích đất của ông V thuộc trường hợp tạm dừng việc xét cấp giấy chứng nhận theo Văn bản số 280/UBND-TNMT ngày 22/2/2022 của UBND huyện L về việc tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chờ lập phương án sử dụng đất. Như vậy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đã vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và giao



dịch chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, bà T yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng thông qua các hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và ngày 26/01/2022 là có căn cứ chấp nhận.

Về diện tích đất chuyển nhượng thì ông V, bà N trình bày sau khi ký kết hợp đồng đã cùng bà T đóng cọc sắt, rào và giao đất cho bà T, bà T cho rằng chưa nhận đất. Tuy nhiên, theo ông H người nhận chuyển nhượng đất từ bà T xác định sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T thì ông đã nhận đất, san ủi toàn bộ cây cà phê trên đất và đồng ý bồi thường cho ông V, bà N khi ông V, bà N có yêu cầu. Ông H đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng với bà T và đã được Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Từ năm 2023 ông không còn sử dụng đất, hiện nay ai quản lý, sử dụng thì ông không biết. Xét thấy, lời trình bày của ông H phù hợp với lời khai của ông V, bà N nên có căn cứ xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền thì bà T đã nhận đất của ông V, bà N Do xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nên Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự diện tích đất trên ai đang sử dụng, không xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp. Chỉ buộc bị đơn trả lại số tiền 3.300.000.000 đồng cho nguyên đơn mà không buộc người đang quản lý, sử dụng đất trả lại đất cho ông V, bà N là chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ, chưa giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự về “Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu” được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông V, bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Bùi Đức V, bà Bàn Thị N số tiền 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0005008 và 0005009 cùng ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

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 Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01)
- Đương sự (06);
- 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**