

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 54/2025/DS-ST  
Ngày: 29/9/2025  
V/v *Tranh chấp về hợp  
đồng đặt cọc.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Đoàn Hạnh Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Thạch Thị Lan Nhung

Ông Hoàng Sỹ Lĩnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân  
Khu vực 3 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm  
Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Lâm  
Đồng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2025/TLST-  
DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo  
quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm  
2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm  
2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng giữa các  
đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị **Nguyễn Thị Thùy L**, sinh năm: 1997.

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Nay là thôn  
S, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Chị **Lê Thị T**, sinh năm: 1999.

Địa chỉ: G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Nay là 716 H, xã Đ,  
tỉnh Lâm Đồng.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2025.

**2. Bị đơn:** Ông **Phùng Trọng T1**, sinh năm 1969.

Bà **Bùi Thị H**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh **Nguyễn Văn H1**, sinh năm: 1997.

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/9/2025.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh **Phùng Trọng T2**, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

**4. Người làm chứng:**

- Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Anh **Nguyễn Duy T3**, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*(Tại phiên tòa, chị Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H1 có mặt. Anh Phùng Trọng T2, bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Duy T3 vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 06/01/2025 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy L, người đại diện theo ủy quyền là chị Lê Thị T trình bày: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H muốn chuyển nhượng đất nên sau khi tìm hiểu chị Nguyễn Thị Thùy L đã đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 450m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, với giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng). Ngày 05/01/2023 chị L cùng ông T1, bà H đã lập Hợp đồng đặt cọc với nhau có chữ ký của hai bên và người làm chứng là anh Nguyễn Duy T3. Vào ngày lập hợp đồng đặt cọc chị L đã đặt cọc cho ông T1, bà H số tiền 600.000.000đồng, số tiền này chị L chuyển khoản từ số tài khoản của chị L qua số tài khoản của anh Phùng Trọng T2 (là con trai của ông T1, bà H) thông qua 03 lần giao dịch gồm ngày 09/7/2022 chuyển số tiền 50.000.000đồng, ngày 13/7/2022 chuyển lần thứ nhất là 300.000.000đồng, lần thứ hai là 250.000.000đồng. Số tiền còn lại là 100.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông T1, bà H thực hiện xong việc sang tên chị L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán, thời

hạn đặt cọc là 02 năm kể từ ngày 05/01/2023 đến ngày 05/01/2025. Đồng thời trong Hợp đồng đặt cọc hai bên cũng đã thỏa thuận rõ: "Trong vòng 02 năm bên A không ra được sổ thì bên A phải trả lại bên B 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng)". Hai bên thỏa thuận sẽ đợi ông T1, bà H thực hiện xong việc tách sổ thì sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán số tiền còn lại và thực hiện các thủ tục sang tên chị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L tin tưởng và chờ đợi ông T1, bà H thực hiện xong việc tách sổ để sang tên cho chị L cho đúng quy định của pháp luật nhưng ông T1, bà H thường xuyên viện lý do khát lần, khát lượt.

Đến ngày 03/01/2025 chị L đã chủ động thông báo trước qua Zalo và điện thoại cho ông T1, bà H. Vì ngày 05/01/2025 là ngày chủ nhật thì Văn phòng công chứng không làm việc nên chị L đã nhắn tin thông báo và hẹn lại vào ngày 06/01/2025. Tuy nhiên chị L được bà H trả lời là sổ chưa tách xong nên chưa thực hiện thủ tục công chứng được. Chị L cũng đã thương lượng với ông T1, bà H nếu trường hợp không ra được sổ thì sẽ phải thanh toán trả lại cho chị L số tiền đã nhận cọc là 600.000.000đồng nhưng ông T1, bà H không đồng ý. Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 giữa chị L và ông T1, bà H đối với diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu ông T1, bà H trả lại cho chị L số tiền chị L đã đặt cọc là 600.000.000đồng. Ngoài ra, chị L không còn yêu cầu gì khác.

2. *Tại bản tự khai bị đơn ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H trình bày:* Ngày 05/01/2023 được sự ủy quyền của anh Phùng Trọng T2 là con trai của ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H. Ông T1, bà H và chị Nguyễn Thị Thùy L có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì tổng số tiền để nhận chuyển nhượng 15 mét ngang, dài 30 mét (diện tích khoảng 450m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là 700.000.000đồng. Cùng ngày, chị L đã chuyển khoản số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng vào số tài khoản của anh T2. Sau khi nhận số tiền đặt cọc này, gia đình ông T1, bà H đã cắm mốc, bàn giao hiện trạng đất trên thực tế cho chị L, mặc dù số tiền chị L thanh toán còn thiếu 100.000.000đồng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Đồng thời, ông T1, bà H cũng đã thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay thửa đất chuyển nhượng này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00443106 đề ngày 22/01/2025. Mặt khác, vào ngày 06/02/2025, gia đình ông T1, bà H cũng đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đề nghị đo đạc, các bước thực hiện để tách thửa, sang tên cho chị L, bị đơn vẫn đang thực hiện đầy đủ. Bên cạnh đó, tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ghi nhận “Thời gian ra sổ 02 bên thoả thuận”, bị đơn không vi phạm thoả thuận với chị L và vẫn đang thiện chí thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L. Ngoài ra, bị đơn không còn yêu cầu gì khác.

*3. Tại Bản tự khai ngày 24/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Trọng T2 trình bày:* Ngày 13/7/2022, chị Nguyễn Thị Thùy L có đến nhà anh Phùng Trọng T2 đề nghị anh T2 bán đất, anh T2 và chị L có ký kết một hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/7/2022, thoả thuận bán diện tích 302m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 129, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại T, L, Lâm Đồng với giá 700.000.000đồng, chị L đặt cọc trước 600.000.000đồng. Hai bên thoả thuận nếu ra sổ chung, chị L giao thêm cho anh T2 35.000.000đồng, nếu ra sổ riêng thì chị L phải giao đủ cho anh T2 số tiền 100.000.000đồng. Hợp đồng này bên bán là anh T2, bên mua là chị L và người làm chứng là anh Nguyễn Duy T3.

Sau đó, không hiểu vì lý do gì, chị L đến nhà bố mẹ anh T2 là ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H và yêu cầu bố mẹ anh T2 ký thêm hợp đồng đặt cọc mới. Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/01/2023, chỉ có ông Phùng Trọng T1 ký tên. Chị L còn tự ghi diện tích khoảng 450m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Số tiền đặt cọc hợp đồng này thể hiện là 700.000.000đồng. Trước đây, chị L đã chuyển khoản số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng vào số tài khoản của anh T2, còn lúc ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/01/2023 thì chị L không thanh toán thêm khoản tiền đặt cọc nào cho ông T1, bà H. Ông T1, bà H không có quan hệ mua bán hay giao dịch gì với chị L, phần đất trên anh T2 là chủ sử dụng hợp pháp và anh T2 cũng là người trực tiếp làm việc với chị L từ trước đến nay nên việc chị Linh K đòi ông T1, bà H phải trả lại tiền là không phù hợp.

Sau khi anh T2 nhận số tiền đặt cọc, gia đình anh T2 đã cấm mốc, bàn

giao hiện trạng đất trên thực tế cho chị L, mặc dù số tiền chị L thanh toán còn thiếu 100.000.000đồng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên. Việc bàn giao hiện trạng đất, cắm mốc ranh giới đều được những hộ dân sinh sống xung quanh biết rõ, hằng năm chị L và chồng còn thường xuyên vào đất phát cỏ quang, bụi rậm. Đồng thời, gia đình anh T2 cũng đã thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay thửa đất chuyển nhượng này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00443106 đề ngày 22/01/2025, đứng tên anh Phùng Trọng T2. Mặt khác, vào ngày 06/02/2025, gia đình anh T2 cũng đã nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đề nghị đo đạc, các bước thực hiện để tách thửa, sang tên cho chị L vẫn đang thực hiện đầy đủ. Ngoài ra, anh T2 không có thỏa thuận với chị L về việc nếu 02 năm không ra sổ thì hoàn trả lại tiền cọc. Anh T2 không vi phạm thỏa thuận với chị L và vẫn đang thiện chí thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định. Do vậy đối với yêu cầu khởi kiện của chị L thì anh không đồng ý, nếu chị L muốn huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc thì mất toàn bộ tiền cọc đã thanh toán.

Nay, anh T2 yêu cầu Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L. Tổ chức việc đối chất theo quy định để làm rõ các mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự, người làm chứng trong vụ án.

4. *Người làm chứng bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Duy T3:* Ngày 24/9/2025 anh Phùng Trọng T2 có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị L1 và anh Nguyễn Duy T3 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Tòa án đã gửi giấy triệu tập cho bà L1 và anh T3 theo đúng quy định nhưng bà L1 và anh T3 vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L và ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H đối với diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L số tiền 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T1, bà H không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị L, ông T1 bà H cũng không nhận tiền đặt cọc của chị L nên chị L khởi kiện ông T1 bà H là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L và ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H đối với diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thùy L về việc yêu cầu ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L số tiền là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng). Về chi phí tố tụng tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện nhận chịu nên ghi nhận. Về án phí buộc ông T1, bà H và chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Phùng Trọng T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng anh T2 vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt anh T2.

Đối với người làm chứng là bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Duy T3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Xét thấy, anh Phùng Trọng T2 yêu cầu triệu tập người làm chứng nhưng không nộp chứng cứ chứng minh liên quan đến việc làm chứng và việc vắng mặt bà L1, anh T3 không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án mà Tòa án sẽ căn cứ tổng hòa các tài liệu

chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định. Vì vậy, căn cứ Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt bà L1 và anh T3.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Nguyễn Thị Thùy L khởi kiện cho rằng ngày 05/01/2023 chị L và ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để ông T1, bà H chuyển nhượng cho chị L diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 xã T. Chị L đã đặt cọc cho ông T1 bà H 600.000.000đồng. Ông T1 bà H hẹn thời gian để đi tách thửa đất rồi làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị L, sau đó bàn giao đất cho chị L nhưng sau đó các bên tranh chấp. Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T1, bà H trả lại số tiền 600.000.000đồng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Tài liệu chứng cứ chị L đi khởi kiện là bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 (BL08) thể hiện: *Bên bán (Bên A) ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H và bên mua (bên B) chị Nguyễn Thị Thùy L. Bên A đồng ý bán cho bên B diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có 15m ngang, dài 30m, giá chuyển nhượng 700.000.000đồng, bên B đặt cọc 600.000.000đồng.* Phía dưới có chữ ký ông Phùng Trọng T1, chị Nguyễn Thị Thùy L và người làm chứng anh Nguyễn Duy T3. Chị L cho rằng ông T1 bà H không thực hiện thỏa thuận tách thửa đất, làm hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho chị L nên căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T1, bà H phải trả lại cho chị L số tiền 600.000.000đồng.

Phía bị đơn ông T1, bà H và người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H từ khi thụ lý vụ án đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì đều thừa nhận ông T1, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho chị L, ông T1 bà H đã nhận 600.000.000đồng của chị L (BL 33, 40, 41, 128, 129, 133, 148, 149, 150, 151). Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn lại thay đổi lời khai, không thừa nhận có việc ông T1, bà H thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 129 cho chị L và ông T1, bà H cũng không nhận tiền

đặt cọc của chị L mà thực tế là anh Phùng Trọng T2 thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền của chị L. Đồng thời, tại phiên tòa phía bị đơn nộp bổ sung bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 thể hiện “*Bên bán (bên A) anh Phùng Trọng T2, bên mua (Bên B) chị Nguyễn Thị Thủy L2, người làm chứng anh Nguyễn Duy T3. Điều 1: Bên A đồng ý bán cho bên B 1 phần thửa 129, tờ bản đồ 16 diện tích 302m<sup>2</sup> tại T, L, Lâm Đồng, kèm giấy chứng nhận QSH-QSD đất số. Điều 2: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng 700.000.000đồng, bên B đặt cọc trước 600.000.000đồng, số tiền còn lại 100.000.000đồng. Điều 3: Thời hạn đặt cọc từ ngày 13/7/2022 đến ngày 13/12/2022. Điều 4: Thỏa thuận thuế trước bạ, thuế phí nông nghiệp, thuế TNCN, thuế khác do bên A đóng. Bên A giao đủ diện tích 302m<sup>2</sup> cho bên B, san lấp mặt bằng cho bên B và mở đường. Bên B giao đủ tiền còn lại cho bên A sau khi bên A ra sổ và làm xong các điều kiện. Thời hạn hẹn giao sổ cho bên B khoảng 3 đến 6 tháng. Nếu ra sổ chung bên B chỉ giao cho bên A thêm 35.000.000đồng, còn nếu ra sổ riêng giao đủ 100.000.000đồng. Cam kết chung....*”

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập anh Phùng Trọng T2 đến Tòa án làm rõ các vấn đề mâu thuẫn trong vụ án nhưng anh T2 đều vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án. Sau khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử và ban hành quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 17/9/2025 thì đến ngày 24/9/2025 anh T2 mới đến Tòa xuất trình bản phô tô hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 và nộp bản tự khai khẳng định anh T2 mới là người thỏa thuận chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc của chị L2.

Đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai đối chất của các bên đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 và ngày 05/01/2023 có ghi khác nhau về diện tích nhưng đều thuộc một phần thửa 129, tờ bản đồ 16 xã T, giá chuyển nhượng đều là 700.000.000đồng và đều thể hiện chị L2 đã đặt cọc 600.000.000đồng. Tại phiên tòa thì bị đơn khẳng định anh T2 mới là người thỏa thuận chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc của chị L2 theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022. Phía nguyên đơn thừa nhận đúng ngày 13/7/2022 chị L2 thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký hợp đồng đặt cọc với anh T2, chị L2 chuyển số tiền 600.000.000đồng cho anh T2 nhưng sau đó ông T1, bà H không đồng ý nên đã xé bỏ bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022. Ông T1 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với chị L2 vào ngày

05/01/2023 nên không có việc giao tiền cho ông T1, bà H. Sau đó các bên tranh chấp, chị L2 không có bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 nên chị L2 mới đi khởi kiện hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023.

Như vậy, thực tế ban đầu chị L2 thỏa thuận nhân chuyển nhượng một phần thửa đất 129 và đặt cọc tiền cho anh T2. Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật về chủ thể có quyền lợi, nghĩa vụ trong giao dịch nêu trên cho phía nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn vẫn khẳng định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông T1, bà H. Không khởi kiện anh T2. Đây là sự tự nguyện định đoạt của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xem xét đánh giá theo quy định.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án chị L2 có đơn yêu cầu đo đạc hiện trạng thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, theo sự chỉ ranh mốc giới của hai bên, theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 06/6/2025 (BL 68) thì diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích đất 329m<sup>2</sup> thuộc thửa 197, tờ bản đồ 15 (đo năm 2024) tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), trước đây là một phần thửa 129, tờ bản đồ 16 xã T. Đồng thời, qua thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thì thửa đất 129 không phải của ông T1, bà H mà thửa 129 có nguồn gốc của bà Mai Thị V chuyển nhượng cho anh Phùng Trọng T2 (con trai ông T1 bà H), cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 vào ngày 12/8/2021 (BL112) nên ông T1, bà H không có quyền thỏa thuận chuyển nhượng mà anh T2 mới có đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (Điều 26, Điều 27, 45 Luật Đất Đai năm 2014)

[3.3]. Tại phiên tòa, phía bị đơn ông T1, bà H không thừa nhận có việc nhận số tiền 600.000.000đồng của chị L2. Chị L2 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chị L2 giao số tiền 600.000.000đồng cho ông T1, bà H. Qua đối chiếu với chứng cứ do chị L2 nộp thể hiện tại ủy nhiệm chi ngày 09/7/2022 chị L2 chuyển khoản cho anh Phùng Trọng T2 50.000.000đồng, nội dung “CK” (BL07); Ngày 13/7/2022 chị L2 chuyển khoản cho anh T2 300.000.000đồng nội dung “CK tiền cọc đất” (BL06); Ngày 13/7/2022 chị L2 chuyển khoản cho anh T2 250.000.000đồng nội dung “CK tiền cọc đất” (BL 05). Trong lời khai của mình anh T2 cũng thừa nhận có nhận của chị L2 số tiền 600.000.000đồng nên xác định anh T2 là người nhận tiền đặt cọc của chị L2 là phù hợp.

[3.4]. Tòa án cũng đã sao lục tại Chi nhánh Văn phòng Đ (BL81 –BL121)

thì được biết ngày 09/01/2025 anh Phùng Trọng T2 có nộp hồ sơ yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129, tờ bản đồ 16 xã T thửa 197, tờ bản đồ 15 (2025) xã T, hẹn trả kết quả là ngày 23/01/2025. Ngoài ra, phía bị đơn có nộp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả (BL154) thể hiện ngày 06/02/2025 anh T2 có nộp hồ sơ yêu cầu đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo, đo chỉnh lý biến động, thời gian trả kết quả là ngày 07/3/2025. Như vậy, anh T2 là người thực hiện các thủ tục cấp đổi, đo đạc, tách thửa đất.

[3.5]. Ông T1 bà H và anh T2 cho rằng sau khi nhận số tiền 600.000.000đồng thì đã bàn giao đất cho chị L2 quản lý sử dụng nhưng chị L2 không thừa nhận có việc bàn giao đất trên thực tế. Anh T2 có yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Duy T3 là người làm chứng việc bàn giao đất nhưng bà L1, anh T3 vắng mặt. Tuy nhiên, bản thân ông T3 ký người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 và cũng ký là người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 là có sự mâu thuẫn, cũng chưa phản ánh đúng bản chất của sự việc. Tại 02 hợp đồng đặt cọc trên cũng không thỏa thuận rõ thời gian bàn giao đất trên thực tế. Trong lời khai của mình ông T1, bà H có lúc khai nhận mình là người được anh T2 ủy quyền chuyển nhượng đất, ông bà có nhận 600.000.000đồng và ông bà bàn giao đất cho chị L2 còn anh T2 lại khai việc chuyển nhượng không liên quan đến ông T1, bà H, thửa 129 là của anh T2 nên anh T2 chuyển nhượng, nhận tiền và anh T2 đã bàn giao đất cho chị L2. Như vậy, ông T1 bà H và anh T2 là người nhà của nhau nhưng cũng mâu thuẫn trong lời khai của mình. Ngoài ra, các bên cũng không nộp được giấy tờ, chứng cứ chứng minh có việc bàn giao đất trên thực tế.

[3.6]. Từ những nhận định phân tích nêu trên, xét thấy các bên đương sự có sự mâu thuẫn trong lời khai của mình, bản thân chị L2 đi khởi kiện cũng khai không đúng bản chất của sự việc. Qua đối chiếu, so sánh nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong vụ án, phản ánh đúng bản chất sự việc, căn cứ vào lời thừa nhận của các bên đương sự nên cần xác định bản chất của sự việc là anh T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho chị L2 một phần thửa 129 tờ bản đồ 16 xã T, chị L2 đã đặt cọc cho anh T2 số tiền 600.000.000đồng chứ không phải ông T1, bà H. Hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 là bản chính nhưng không phản ánh đúng bản chất của sự việc mà nhằm che dấu hợp đồng đặt cọc trước đó. Vì vậy, căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự cần hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023

giữa bên chuyên ông T1, bà H và bên nhận chuyển nhượng chị L2.

[4]. Đối với yêu cầu ông T1, bà H phải trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000đồng thì thấy rằng: Như đã nhận định phân tích nêu trên, không có việc chị L2 giao tiền cho ông T1, bà H nên căn cứ Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L2 về việc yêu cầu ông T1, bà H phải trả lại cho chị L2 số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng.

[5]. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2022 phía nguyên đơn xác định không khởi kiện trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết. Phía anh T2 trình bày nếu chị L2 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì chị L2 phải mất số tiền đặt cọc, anh T2 yêu cầu Tòa án tổ chức đối chất làm rõ mâu thuẫn nhưng quá trình giải quyết vụ án anh T2 không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án này, Tòa án triệu tập anh T2 tham gia đối chất, hòa giải, tham gia phiên tòa thì anh T2 đều vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết. Nếu sau này các bên không tự thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ chứng cứ chứng minh.

[6]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án chị L2 yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh chấp nên chị L2 có nộp chi phí tố tụng là 2.466.000đồng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện nhận chịu nên cần ghi nhận.

[7]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 nên buộc ông T1, bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L2 về việc yêu cầu ông T1, bà H phải trả lại cho chị L2 số tiền 600.000.000đồng nên buộc chị L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (Điều 26, Điều 27, 45 Luật Đất Đai năm 2014)

- Căn cứ khoản 2 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.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L đối với ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2023 giữa bên bán ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H và bên mua chị Nguyễn Thị Thùy L đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 450m<sup>2</sup> thuộc thửa 129, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L về việc buộc vợ chồng ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L số tiền đặt cọc 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thùy L nhận chịu số tiền 2.466.000đồng (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) và đã được quyết toán xong.

4. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 28.000.000đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 14.300.000đồng (Mười bốn triệu, ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí chị Nguyễn Thị Thùy L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005204 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng). Chị Nguyễn Thị Thùy L còn phải nộp 13.700.000đồng (Mười ba triệu, bảy trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Phùng Trọng T1, bà Bùi Thị H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

*“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 6,7,7a,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”.*

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2025) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND Khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Trịnh Đoàn Hạnh Trang**