

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 02/2026/DS-PT

Ngày: 06-01-2026

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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Hoàng Thị Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 435/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 545/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 447/2025/QĐ-PT ngày 17/12/2025; Quyết định số 487/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025; Thông báo về việc dời thời gian xét xử vụ án Dân sự phúc thẩm số 657/TB-PT ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm: 1988; địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Thị Kim L, sinh năm: 1999; địa chỉ: số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1096, quyền số 01/2022-SCT, CĐ ngày 23/12/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1992. Luật sư của Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm: 1962, bà Hoàng Thị Kim C, sinh năm: 1963; cùng địa chỉ: số B, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Phạm Nguyên P, sinh năm: 1976; địa chỉ: số C, đường H, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1383, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2023), có mặt.

Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Kim C – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 23/12/2022 của ông Phan Văn T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Lê Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của ông T, thì: Ngày 22/6/2022 ông T có ký “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất” với bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 4.000m² (theo hiện trạng) tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng) với giá chuyển nhượng là 14.000.000.000đ. Trong đó có 3.144m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận việc thanh toán chia làm 03 lần; lần 1: đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ, lần 2: ngày 22/7/2022 ra công chứng sẽ thanh toán 9.700.000.000đ, lần 3: khi ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền 2.800.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã đặt cọc cho bà C, ông D số tiền 1.500.000.000đ, trong đó chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của ông D số tiền 100.000.000đ, còn số tiền 1.400.000.000đ thì trả bằng tiền mặt cho ông D tại khách sạn K, địa chỉ: số B, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số B, đường N, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Trong hợp đồng đặt cọc, mặc dù hai bên không nêu mục đích sử dụng đất nhưng ông D nói với ông T toàn bộ là đất nông nghiệp, ông T chỉ ghi thửa 995 vì lúc đó chưa được tiếp cận với hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D, bà C muốn chuyển nhượng, nhưng có ghi rõ trong hợp đồng là bao gồm hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 010997 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân phường L – Đ) cấp ngày 18/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 237458 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân phường L – Đ) cấp ngày 25/02/2022, chữ viết tay trong hợp đồng là do ông T viết dựa trên thông tin mà ông D cung cấp. Theo ông D cung cấp thì diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.144m², còn một phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng khoảng 4.000m².

Tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận bên B là ông D, bà C sẽ làm thủ tục pháp lý sang tên cho ông T. Trong thời hạn đặt cọc, bên ông D, bà C không chủ động liên hệ với ông T để làm thủ tục chuyển nhượng. Trong suốt thời gian từ khi biết việc bà C, ông D có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022, ông T không được thấy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D, bà C muốn chuyển nhượng cho ông. Đến ngày 18/7/2022 ông Tình yêu C1 được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C mới chụp qua Zalo cho ông T, ông T mới được biết đối với phần diện tích đất nêu trên, thực tế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ có 3.056m², trong đó có 2.744m² là đất trồng lúa, chứ không phải là diện tích 3.144m² như thỏa thuận và mục đích sử dụng đất cũng không đúng như mục đích sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận trước đó. Vì vậy, sau ngày 18/7/2022 ông T đã nhiều lần nói chuyện với bà C, ông D về phương án thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng bà C, ông D không đồng ý.

Do đó, ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất giữa ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D ngày 22/6/2022 là vô hiệu.

+ Buộc bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D phải trả lại cho ông Phan Văn T số tiền 1.500.000.000đ.

- Theo lời trình bày của của ông Nguyễn D, bà Hoàng Thị Kim C và ông Phạm Nguyên P, người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà C thì: Giữa ông D, bà C và ông T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng) với giá 14.000.000.000đ; diện tích tổng thể của hai thửa đất được giao dịch là khoảng 4.000m² theo hiện trạng sử dụng, bao gồm 3.056m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 với ông T thì bà C và ông D đã nhận 1.500.000.000đ của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì: Theo thông lệ, khi giao dịch tài sản lớn thì hai bên đã phải tìm hiểu kỹ về tài sản trao đổi kỹ lưỡng giao dịch này. Chắc chắn ông T cũng đã được tìm hiểu hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi giao dịch. Ông D đã cung cấp cho ông T hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 010997 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân Phường L - Đ) cấp ngày 18/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS237458 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân Phường L – Đ) cấp ngày 25/02/2022 với đầy đủ thông tin và mục đích sử dụng đất; tổng diện tích hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.056m² nhưng tại hợp đồng đặt cọc ghi 3.144m² thì toàn bộ là chữ viết của ông T

nên không biết ông T có cố ý ghi nhầm hay không, các bên cũng thỏa thuận giao dịch toàn bộ thửa đất theo hiện trạng là khoảng 4.000m² chứ không phải chỉ riêng 3.144m². Mặc dù trong hợp đồng chỉ ghi thửa 995, tờ bản đồ số 04, có thể do ông T ghi nhầm, nhưng bị đơn thừa nhận hai bên giao dịch đối với hai thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 010997 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân Phường L – Đ) cấp ngày 18/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS237458 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân Phường L – Đ) cấp ngày 25/02/2022 như ông T cung cấp cho Tòa án; hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện hợp lệ giữa các bên ngày 22/6/2022, và có ghi rõ hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ ngày 22/6/2022 -22/7/2022, tuy nhiên đến hết ngày 22/7/2022 và nhiều ngày sau đó nữa, bà C và ông D nhiều lần liên hệ với ông T để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không thực hiện; nội dung hợp đồng ghi rõ nếu bên đặt cọc là bên A, nếu từ chối giao kết hợp đồng thì bên A sẽ bị mất số tiền đặt cọc, mặt khác, Điều 7 của hợp đồng ghi rõ việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc; nguyên đơn cho rằng diện tích không đúng theo thỏa thuận là không có căn cứ vì toàn bộ hợp đồng đặt cọc là do ông T viết. Ông T cũng biết rõ hợp đồng đặt cọc này ký kết nhằm thực hiện chuyển nhượng hai lô đất (thực tế khoảng 4.000m² và ông T còn ghi bổ sung “Diện tích thực tế theo hiện trạng” nên ông T biết rõ hai thửa đất này là bao nhiêu mét vuông; tại hợp đồng đặt cọc cũng không ghi rõ mục đích sử dụng đất của hai lô đất là gì, nhưng ông T đã được bà C, ông D chuyển toàn bộ thông tin hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này từ khi ông T giao kết hợp đồng, do đó, không thể nói khi giao kết hợp đồng ông T không biết mục đích sử dụng đất như ông T trình bày; theo hợp đồng đặt cọc ông D, bà C đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trong thời hạn 30 ngày đặt cọc và nhiều ngày sau đó, thì bên ông D, bà C không thực hiện được việc chuyển nhượng vì lý do bà C, ông D liên hệ nhiều lần với ông T ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không thực hiện. Bà C ông, D cũng thông báo cho ông T bằng tin nhắn điện thoại gia hạn cho ông T một khoảng thời khoảng 60 ngày để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông T cũng không thực hiện.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 16/2025/DS-ST ngày 08/8/2025; Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất) ngày 22/6/2022 giữa ông Phan Văn T, bà Hoàng Thị Kim C và ông Nguyễn D vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D trả lại cho ông Phan Văn T 1.500.000.000đ.

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

Ngày 21/8/2025 bà Hoàng Thị Kim C kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 có hiệu lực pháp luật. Bà Hoàng Thị Kim C có quyền sở hữu số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ theo thỏa thuận hợp đồng.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Nguyên P, người đại diện theo ủy quyền của bà C, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Chị Lê Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của ông T, đề nghị giải quyết như Bản 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. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 Hoàng Thị Kim C; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 2.744m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 010997 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 18/11/2010 mang tên ông Đa Gout J, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Kim C ngày 20/4/2022; diện tích đất 312m² thuộc thửa 1236, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237458 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/02/2022 mang tên bà Kra Jan Sràng L1, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Kim C ngày 20/4/2022.

[2.2] Tại hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất giữa ông Phan Văn T và ông Nguyễn D, bà Hoàng Thị Kim C ngày 22/6/2022 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3.144m² thuộc thửa 995, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L, tỉnh Lâm Đồng (diện tích đất thực tế theo hiện trạng, bao gồm hai cuốn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá trị chuyển nhượng là 14.000.000.000đ,

thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 22/6/2022 đến ngày 22/7/2022. Việc thanh toán chia là 03 lần, cụ thể: Lần 1 đặt cọc số tiền 1.500.000.000đ, lần 2 ngày 22/7/2022 khi ra công chứng thanh toán số tiền 9.700.000.000đ, lần 3 sau khi sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao số tiền 2.800.000.000đ.

Thực hiện thỏa thuận nói trên, ông T đã đặt cọc cho ông D, bà C số tiền 1.500.000.000đ (trong đó 100.000.000đ chuyển vào tài khoản của ông D, số tiền 1.400.000.000đ ông T trả bằng tiền mặt cho ông D, bà C tại nhà ông D, bà C). Bà C thừa nhận đã nhận số tiền 1.500.000.000đ nói trên của ông T, tuy nhiên bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên và cho rằng không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông T.

[2.3] Ông T cho rằng do chưa được tiếp cận hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong hợp đồng đặt cọc không ghi mục đích sử dụng đất, tuy nhiên ông D lại trình bày diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nên toàn bộ thông tin trong hợp đồng đặt cọc là do ông T ghi theo sự cung cấp của ông D. Bà Hoàng Thị Kim C cho rằng thời hạn đặt cọc theo hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 22/6/2022 đến ngày 22/7/2022. Do chưa hết thời hạn đặt cọc nên bà C chưa liên hệ với ông T, ngày 18/7/2022 ông T nhắn tin cho bà xin gặp để trao đổi nên vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 19/7/2022 thì hai bên đã gặp nhau và trao đổi, tại buổi trao đổi ông T nói hiện giờ không nhận chuyển nhượng được đất nữa do không vay được tiền của Ngân hàng, sau đó thì ông T đã nhắn tin cho bà C nhiều lần và xin một khoảng thời gian nhưng bà C không đồng ý.

[2.4] Xét thấy, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2022 thì nội dung mà các bên thỏa thuận không rõ ràng, cụ thể “*Diện tích 3.144m² thuộc thửa 995, tờ bản đồ số 04, thực tế khoảng 4.000m² do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/11/2010 (bao gồm 02 cuốn sổ)*”. Theo hồ sơ thể hiện thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA010997 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/11/2010 mang tên ông Da Gout J1, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Kim C ngày 20/4/2022 đối với diện tích đất 2.744m² thuộc thửa 995, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn L, huyện L (nay là Ủy ban nhân dân phường L), tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 237458 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân phường L – Đ), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/02/2022 mang tên bà Kra Jan Srang L1, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị Kim C ngày 20/4/2022 đối với diện tích đất 312m² thuộc thửa 1236, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy hợp đồng đặt cọc không thể hiện có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này (312m² thuộc thửa 1236 nói trên).

[2.5] Tại công văn số 382/CNLD ngày 06/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Văn phòng Đ) thể hiện: “*Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ...Hiện nay 02*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 010997 và CS 237458 cấp nhập biến động chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Kim C ngày 20/4/2022 không giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh L4. Hạn chế về quyền: Đối với Giấy chứng nhận mang số hiệu BA 010997, hạn chế về quyền có 668m² đất trồng lúa nước, còn lại nằm trong quy hoạch đường giao thông. Đối với Giấy chứng nhận mang số hiệu CS 237458, không hạn chế về quyền... ”.

Như vậy, diện tích thực tế thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 4.000m², tuy nhiên diện tích được cấp trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.056m² chứ không phải là 3.144m² như ghi trong hợp đồng. Hơn nữa diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA01010997 do Ủy ban nhân dân huyện L 18/11/2010, hạn chế về quyền có 668m² đất trồng lúa nước, còn lại nằm trong quy hoạch đường giao thông. Trong khi đó hợp đồng đặt cọc các bên không ghi về mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất”.*

Đối với đất trồng lúa thì phải thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể: “3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2027/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T2 thì:

“Căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

- a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;*
- b) Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;*

c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại Điểm a Khoản này, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;

d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định tại Điều 54 của Luật đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của cá nhân thì chỉ căn cứ quy định tại Điểm b Khoản này”.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T là nhân viên lái xe của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lạc Dương (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng) (bút lục 92), là đối tượng hưởng lương thường xuyên nên không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo nội dung Thông tư vừa nêu. Do vậy, giao dịch giữa các bên vi phạm điều cấm của pháp luật do đối tượng giao dịch bị hạn chế nên vô hiệu toàn bộ.

[3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hiệu hợp đồng đặt cọc nhưng lại không vận dụng Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có sự thiếu sót, do vậy cần bổ sung thêm Điều luật này.

Ngoài ra; theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giải thích giao dịch dân sự thì:

“1. Giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau và không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây:

- a) Theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch;
- b) Theo nghĩa phù hợp với mục đích của giao dịch;
- c) Theo tập quán nơi giao dịch được xác lập”.

Như vậy do nội dung thỏa thuận giữa hai bên không rõ ràng nên cần căn cứ vào ý chí của các bên, trong thực tế thì các bên có tranh chấp về mục đích sử dụng đất, do vậy cần căn cứ vào quy định của pháp luật nói trên để giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng lời trình bày của người làm chứng là ông Văn Đình L2 và ông Phan Văn D1 là không có cơ sở thì thấy rằng: lời trình bày của người làm chứng là một trong những căn cứ để Hội đồng xét xử xét xét, lời trình bày này phải phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, lời trình bày này không phải là căn cứ duy nhất để giải quyết vụ án mà cần đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ khác do đương sự giao nộp cũng như Tòa án đã thu thập để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Kim C phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; đồng thời đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 117, 121, 122, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất) ngày 22/6/2022 giữa ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Kim C, ông Nguyễn D phải trả lại cho ông Phan Văn T số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn D và bà Hoàng Thị Kim C phải chịu 57.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, ông T được nhận lại số tiền 28.800.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0011507 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi thành án Dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị Kim C phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003231 ngày 17/9/2025 của Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng. Bà C đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 Gđ, KTr, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch