

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 29/2026/DS-PT

Ngày: 15-01-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản”.

**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:

Ông Nguyễn Thành Tâm

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 Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự số 393/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 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 13 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 385/2025/QĐ-PT ngày 27/11/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 69/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 658/TB-PT ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1951; cư trú tại số E (số M), đường C, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1983; địa chỉ: số A, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Phạm Mạnh H2, sinh năm: 1990; địa chỉ: số G, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền

số 1755, quyền số 03/2025 TPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 24/3/2025), ông Văn H1 có mặt, ông Mạnh H2 vắng mặt.

Bị đơn:

1/ Ông Vũ Đức T, sinh năm: 1979; cư trú tại tổ E, L, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Ông Mai Huy H3, sinh năm: 1976; cư trú tại phòng A - E, tổ A, T, phường Đ, Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H3: Luật sư Lê Văn T1, sinh năm: 1974; cư trú tại số D, đường L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; Luật sư của Văn phòng L - Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Trung T2, sinh năm: 1986; cư trú tại số D, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Phạm Thanh V, sinh năm: 1981; cư trú tại số G B, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 3520, quyền số 06/2024 TP/CC-SCCHĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 19/6/2024), có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Cẩm V1, sinh năm: 2002, cư trú tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 9042/2025/CCGD ngày 05/12/2025), vắng mặt.

2/ Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Anh T3, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H – Nguyên đơn; ông Mai Huy H3 – Bị đơn; ông Nguyễn Trung T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 06/5/2023 và ngày 13/6/2023 của bà Phạm Thị H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Lê Văn H1 và ông Phạm Mạnh H2, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Lô đất có diện tích 3.338m² thuộc các thửa số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ) được Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K351004 ngày 15/09/1997 cho bà Phạm Thị Hữu . Do bà H có nhu cầu chuyển nhượng lô đất nói trên nên khi ông Vũ Đức T hỏi để nhận chuyển nhượng, ông T đã xem đất và thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ngày 01/7/2022 ông T và bà H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 07 thửa đất nói trên theo số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C với giá là 22.000.000.000đ; ông T đã đặt cọc 4.000.000.000đ cho bà H; thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trong thời gian này hai bên

phải tiến hành xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để sang tên và thanh toán tiếp số tiền khi ký hợp đồng công chứng là 15.800.000.000đ. Số tiền 2.200.000.000đ còn lại bên nhận chuyển nhượng sẽ trả đủ sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 01/7/2022, ông T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để đi làm các thủ tục hành chính. Quá thời hạn thỏa thuận, do ông T chưa có tiền để ra ký hợp đồng công chứng nên đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, điều này thể hiện ông T không có thiện chí để nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Vì đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng hơn 09 tháng nhưng bên B là ông Vũ Đức T không có khả năng tài chính để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và phải thanh toán số tiền 15.800.000.000đ cho bà H như đã cam kết tại Điều 3 ghi trong hợp đồng đặt cọc; ông T không thực hiện nghĩa vụ theo như cam kết đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp cũng như điều kiện kinh tế của bà H. Để không làm phát sinh hậu quả pháp lý và gây thiệt hại cho các bên, bà H đã thông báo bằng văn bản đề nghị ông T phải có trách nhiệm đến tại Văn phòng C để hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông T vẫn tìm cách né tránh không đến ký văn bản hủy hợp đồng đặt cọc, nên hồ sơ bị treo tại Văn phòng công chứng vì thế bà H không thể chuyển nhượng lô đất này cho bất kỳ ai để lấy tiền chữa bệnh và thanh toán các khoản nợ cần thiết. Do vậy bà H phải yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại thành phố Đ lập vi bằng số 452/2023/2023/VB-TPL ngày 29/5/2023 để làm bằng chứng.

Nay bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông Vũ Đức T số công chứng 3724, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T3 và tuyên bố ông T mất số tiền đã đặt cọc cho bà H là 4.000.000.000đ, đồng nghĩa với việc bà H sẽ được hưởng số tiền 4.000.000.000đ mà ông T đã đặt cọc.

Ngày 26/6/2025 bà H khởi kiện bổ sung đề nghị buộc ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3 liên đới chịu trách nhiệm mất số tiền cọc 4.000.000.000đ mà giữa bà H và ông T ký kết ngày 01/7/2022, số công chứng 3724, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C.

Ngày 07/7/2025 bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 1696, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 được lập tại Văn phòng C giữa ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu bà H trả số tiền 8.000.000.000đ vì lý do ông T cho rằng ngày 24/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) nhận đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 19/8/2020 của ông Trương Quang T4 nên không chịu ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn thỏa thuận trong vòng 45 ngày là không đúng sự

thật. Vì tại thời điểm 01/7/2022 ông T đã tìm hiểu thông tin về thửa đất và biết rõ vụ việc nên đã đồng ý đặt cọc số tiền 4.000.000.000đ để bà Hữu thanh T5 lại cho ông T4 số tiền hơn 3.000.000.000đ, để ông T4 làm đơn xin rút đơn đề nghị ngăn chặn. Sau khi ông T4 rút đơn thì bà H đã thanh toán đủ số tiền hơn 3.000.000.000đ cho ông T4 và có lập vi bằng làm bằng chứng cho sự việc giao nhận tiền nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng sang tên cho ông T được thuận lợi. Ông T hứa hẹn sau khi bà H giao tiền để ông T4 rút đơn thì sẽ chuẩn bị đủ số tiền 15.800.000.000đ để ra ký hợp đồng công chứng và giao số tiền này cho bà H theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Việc ông T đưa ra lý do 07 thửa đất không có lối đi vào từ đường giao thông vào khu đất của bà H chuyển nhượng cho ông T là không đúng. Trong tổng số 07 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì còn có phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận thì các hộ liên kề đã thỏa thuận làm đường đi chung vào khu đất. Con đường này đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với bất kỳ ai. Ngày 23/5/2023 bà Phạm Thị H ra văn bản Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T ra công chứng hủy Hợp đồng đặt cọc vì ông T đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, đã quá thời hạn đặt cọc hơn 09 tháng nhưng ông T không có đủ số tiền 15.800.000.000đ để thanh toán như thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Bà H đã rất mong chờ ông T ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng để bà được nhận số tiền 15.800.000.000đ để trang trải nợ nần và lo thuốc thang chữa bệnh tuổi già nhưng ông T đã không giữ đúng lời hứa. Hết lần này đến lần khác tìm cách năn nỉ kéo dài thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên đổi chủ. Ông T đã cố tình vi phạm hợp đồng nhưng lại đổ lỗi này cho bà H là không thể chấp nhận được. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức T yêu cầu bà trả lại số tiền cọc là 4.000.000.000đ và số tiền 4.000.000.000đ phạt cọc.

Tuy nhiên, ngày 28/8/2024 ông T đã có đơn rút đơn yêu cầu phản tố thì bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà H cũng không đồng ý với việc ông H3 yêu cầu bà trả lại cho ông H3 số tiền cọc là 4.000.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C được ký kết giữa bà H và ông T và số tiền phạt cọc là 4.000.000.000đ; tổng cộng là 8.000.000.000đ vì lý do cũng như trình bày ở phần yêu cầu của ông Vũ Đức T.

- Theo nội dung đơn phản tố ngày 27/6/2023 của ông Vũ Đức T, lời trình bày của ông Lê Minh T6, người đại diện theo ủy quyền của ông T tại giai đoạn sơ thẩm, thì:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H thì: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi biết được bà Phạm Thị H muốn chuyển nhượng diện tích 3.338m² thuộc các thửa số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219 tờ

bản đồ số 28 tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng, bà H cam kết các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng bà H, không có tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại. Ngày 01/7/2022 ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Cụ thể: Thể hiện trong nội dung biên bản bên A là bà H, bên B là ông T:
“Điều 2. Thời hạn đặt cọc:

Thời hạn đặt cọc là 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận.

Điều 3. Giá cả và phương thức thanh toán

Giá cả: 22.000.000.000đ (hai mươi hai tỷ đồng).

Phương thức thanh toán:

Đợt 1: Bên B (ông T) đặt cọc cho bên A (bà H) số tiền là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) ngay sau khi hai bên ký vào hợp đồng này.

Đợt 2: Bên B thanh toán cho bên A số tiền là 15.800.000.000đ (mười lăm tỷ tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: Bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng) sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên B.

Điều 4. Nghĩa vụ quyền của bên A:

a/ Cam kết quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của bên A hiện không có tranh chấp hoặc đã hứa bán, hứa bán hứa chuyển nhượng cho bất kì ai.

b/ Sau khi nhận tiền đặt cọc của bên B mà vì bất kỳ lý do gì không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì bên A phải hoàn trả số tiền bên A đã nhận đặt cọc là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và phải bồi thường cho bên B số tiền là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Điều 5. Nghĩa vụ và quyền của bên B:

a/ Có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

b/ Nếu bên B vì bất cứ lý do gì tự ý không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì sẽ mất số tiền đặt cọc là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng)”.

Theo đó, ông T đã thực hiện thanh toán tiền đợt 01 là đặt cọc cho bà H (bên A) số tiền 4.000.000.000đ, đúng thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận (01/7/2022).

Tại đơn khởi kiện, bà H công nhận đã nhận 4.000.000.000đ đặt cọc của ông T vào ngày 01/7/2022, tức là cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, bảo đảm đúng thời hạn đặt cọc được quy định tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Việc ông T thanh toán đợt

01 số tiền đặt cọc như trên là phù hợp và làm đúng với quy định tại Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, khi ông Thái Đ cùng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng vì đã chuẩn bị đủ tiền để thanh toán đợt 2 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng như quy định tại hợp đồng đặt cọc thì ông T được biết: Ngày 24/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) nhận đơn yêu cầu ngăn chặn ngày 19/8/2020 của ông Trương Quang T4 không cho chuyển dịch (chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp) tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án chia thừa kế (trong đó có 07 thửa đất mà bà H đã nhận đặt cọc của ông T) do nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Nguyễn Văn H4 (chồng bà H) để lại, chứ không phải đất của vợ chồng bà H khai phá như bà H cam kết hợp đồng đặt cọc với ông T và trình báo với Ủy ban nhân dân Phường G (nay là Ủy ban nhân dân phường L – Đ) khi có đơn ngăn chặn của ông T4.

Tại thời điểm 01/7/2022 ông T và bà Hữu ký hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu của ông Trương Quang T4 tại vụ kiện chia thừa kế chưa được giải quyết. Theo bản đồ địa chính tại Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đ thì 07 thửa đất mà bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T không có lối đi vào từ đường giao thông vì bị bao bọc từ các thửa đất liền kề của người khác, trong đó diện tích các thửa 522 và 102 ngăn cách các thửa của bà H với đường giao thông nhưng khi chuyển nhượng thì bà H lại nói với ông T là có con đường đi vào các thửa đất mà bà H chuyển nhượng đất cho ông. Qua tìm hiểu được biết thửa 102 là của bà Nguyễn Thị Ngọc H5 và thửa 522 thuộc quyền sử dụng của người khác, các thửa đất này đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/3/2023 bà Phạm Thị H đã ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T ra công chứng huỷ hợp đồng đặt cọc, khi phát hiện các vấn đề trên nên ông T đã trao đổi với bà H để xử lý tuy nhiên bà H đã không giải quyết được nên ông T không thể tiến hành hợp đồng chuyển nhượng. Những việc làm trên của bà H đã vi phạm tại điểm b, c Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc. Do đó bà H phải chịu thực hiện nghĩa vụ quy định điểm c Điều 4 hợp đồng đặt cọc. Bởi vì số tiền đặt cọc rất lớn nên tại thời điểm đó ông T rất mong muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên do bà H đã cung cấp thông tin không trung thực nên ông T không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Với những lý do trên, ông T có ý kiến: Đối với yêu cầu của bà Hữu huỷ hợp đồng số công chứng số 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị H và ông Vũ Đức T thì ông đồng ý, ông không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc sẽ được hưởng số tiền 4.000.000.000đ mà ông đã đặt cọc.

Đồng thời ông có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 4.000.000.000đ và số tiền 4.000.000.000đ phạt cọc. Tổng số tiền ông T yêu cầu bà H phải trả cho ông là 8.000.000.000đ.

Tuy nhiên ngày 28/8/2024 thì ông T đã có đơn rút đơn yêu cầu phản tố đối với việc yêu cầu bà H trả cho ông số tiền 8.000.000.000đ (trong đó 4.000.000.000đ là tiền đặt cọc và 4.000.000.000đ tiền phạt cọc) vì lý do sau:

Việc ông T ký kết hợp đồng số công chứng số 3724, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị H và ông là ông được ông Mai Huy H3 nhờ đứng tên ký kết với bà H vì ông H3 ở Hà Nội, việc đi lại bất tiện nên ông H3 nhờ ông và việc này thể hiện qua văn bản thoả thuận đứng tên giữa ông và ông H3 ngày 30/6/2022. Vào ngày 01/7/2022 hai bên ký kết hợp đồng thì ông không giao số tiền 4.000.000.000đ cho bà H như trong hợp đồng đã nêu. Bởi vì trước đó, ông Nguyễn Trung T2 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị H, ông T2 đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000đ, ông T2 nhận chuyển nhượng các thửa đất của bà H với giá 22.000.000.000đ, sau đó, ông T2 rao chuyển nhượng các thửa đất này thì ông H3 biết được nên có thoả thuận nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H với giá 28.100.000.000đ. Lúc đó, giữa ông T2 và ông H3 thoả thuận ông H3 sẽ chuyển cho ông T2 số tiền 10.100.000.000đ chia làm 02 đợt, đợt 01 ông H3 chuyển cho ông T2 số tiền 500.000.000đ, đợt 02 ông H3 sẽ chuyển cho ông T2 số tiền 9.500.000.000đ.

Tổng số tiền ông H3 chuyển cho ông T2 là 10.100.000.000đ, trong đó ông T2 thoả thuận với ông H3 trong số tiền 4.000.000.000đ để thực hiện việc thanh toán tiếp phần đặt cọc còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc số 4511 ký ngày 25/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M giữa ông T2 và bà H, cho nên sau này ông H3 nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H có nhờ ông T đứng tên dùm trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2022 giữa ông và bà H thì có ghi ông có đặt cọc cho bà H, nhưng thật ra ông T2 đã chuyển tiền cho bà H từ tiền ông H3 chuyển cho ông T2 và bà H cũng đã có giấy nhận tiền thể hiện đã nhận số tiền cọc 4.000.000.000đ từ ông H3. Thực chất số tiền 4.000.000.000đ được nêu trong hợp đồng mà ông và bà H ký kết với nhau là tiền của ông H3.

Số tiền Toà án cho ông T đi nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố trên số tiền 8.000.000.000đ là 58.000.000đ thì ông T chỉ là người đứng tên trong đơn phản tố và là người nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm thay cho ông H3 (xác định số tiền 58.000.000đ là tiền của ông H3).

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập ngày 16/8/2023 của ông Mai Huy H3 thì: Ông là người nhận chuyển nhượng các thửa đất số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219, tờ bản đồ số 28 tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng với tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 3.338m² của bà Phạm Thị H nhưng nhờ ông Vũ Đức T đứng tên ký hợp đồng đặt cọc với bà H cụ thể như sau: vào ngày 25/11/2021 ông Nguyễn Trung T2 đã thoả thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng với bà Phạm Thị H các thửa đất số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm

Đồng, có tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 3.338m² với giá nhận chuyển nhượng là 22.000.000.000đ và ông T2 chỉ mới đặt cọc cho bà H với số tiền là 2.000.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc số 4511 do Văn phòng C chứng nhận ngày 25/11/2021. Sau đó, thông qua môi giới, ông được biết ông T2 có nhu cầu chuyển nhượng lại toàn bộ các thửa đất nêu trên nên đã gặp ông T2 và thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2, ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông với giá 28.100.000.000đ vì vậy vào ngày 22/04/2022 ông và ông T2 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay để nhận chuyển nhượng lại toàn bộ các thửa đất nêu trên từ ông T2 với giá 28.100.000.000đ với các điều kiện:

+ Thứ nhất, ông T2 phải tiến hành thanh lý hợp đồng đặt cọc với bà H tại Văn phòng công chứng trong vòng 13 ngày.

+ Thứ hai, ông T2 cam kết chịu trách nhiệm làm việc với bà H để ông được hưởng tất cả quyền lợi và nghĩa vụ mà ông T2 đã thỏa thuận trước đó với bà H và hợp đồng giữa ông với ông T2 vẫn còn hiệu lực vì ông và ông T2 có thỏa thuận ông T2 phải chịu trách nhiệm cho đến khi ông hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và ông được cập nhật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và ông T2 chưa thanh lý hợp đồng và hiện nay vẫn còn tồn tại hợp đồng giữa ông và ông T2.

Tiếp theo đó, sau khi có sự đồng thuận giữa ba bên gồm bà H, ông T2 và ông thì ngày 09/5/2022 ông đã ký Hợp đồng đặt cọc với bà H để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên theo đúng với giá chuyển nhượng giữa ông T2 và bà H đã ký trước đó là 22.000.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc số 2294 do Văn phòng C chứng nhận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vì ông ở xa (ở Hà Nội), điều kiện đi lại khó khăn nên đã chỉ định người đứng tên dùm ông là ông Vũ Đức T (là bị đơn trong vụ án) thay mặt ông đứng tên ký hợp đồng đặt cọc với bà H vào ngày 01/7/2022 theo hợp đồng đặt cọc số 3724 do Văn phòng C chứng nhận sau khi ông và bà Hữu ký hủy hợp đồng đặt cọc cùng ngày 01/7/2022, ông đã giao tiền đặt cọc cụ thể như sau: ông giao cho bà H số tiền là 4.000.000.000đ, giao cho ông T2 số tiền là 6.100.000.000đ.

Sau đó ông phát hiện phần đất bà H chuyển nhượng cho ông có đơn ngăn chặn ngày 05/9/2020 của ông Trương Quang T4 là người thừa kế nhưng bị bà H bỏ sót, nghĩa là tại thời điểm bà Hữu ký hợp đồng đặt cọc với ông và ông T thì phần đất này đã bị ngăn chặn nhưng bà H cố tình không thông báo cho ông và ông T biết, chỉ đến khi ông phát hiện thì bà H mới thừa nhận là có tranh chấp. Ngoài ra, bà H cam kết với ông là có lỗi đi vào đất nên ông có liên hệ Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đ thì mới biết toàn bộ các thửa đất bà H chuyển nhượng cho ông H3 không có lỗi đi vào đất như họa đồ do bà H cung cấp, toàn bộ phần đất này đã bị các thửa đất số 102 và 522 do người khác sử dụng bao quanh, trong quá trình

trao đổi với bà H về việc này, bà H chỉ cho biết lỗi đi chung được vẽ dựa trên sự thoả thuận của các hộ xung quanh nhưng cũng không cung cấp được văn bản pháp lý có việc thoả thuận lỗi đi chung này. Thay vì bà H phải có thiện chí giải quyết các rủi ro cho ông H3 là người nhận chuyển nhượng thì lại bỏ mặc, sau đó bà H gửi “Văn bản thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc” ngày 23/5/2023 có nội dung tại điều 2 của hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ: “Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký là 01/7/2022 tức là đến ngày 15/8/2022 bên B phải có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để 2 bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng”. Ngày 24/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) có nhận đơn yêu cầu ngăn chặn của ông Trương Quang T4. Đến ngày 12/9/2022 Chi nhánh nhận được đơn xin rút đơn ngăn chặn của ông T4. “Điều này cho thấy thời điểm 45 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký là 1/7/2022 tức là đến ngày 15/8/2022 bên B phải có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để 2 bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng” như thông báo của bà H gửi cho ông T thì tại thời điểm này đất của bà H vẫn còn bị ngăn chặn, ông T4 là người thừa kế bị bỏ sót. Điều này chứng minh phía bà H là người vi phạm. Như vậy, với việc đã có đơn ngăn chặn chuyển nhượng và các thửa đất không có lỗi đi là hai rủi ro quá lớn với mục đích nhận chuyển nhượng chính của ông là đầu tư và mục đích này được ông T2 và bà H biết rõ. Ngoài ra, theo thoả thuận giữa ông và ông T2 về trách nhiệm của ông T2 đối với việc hoàn tất thực hiện hợp đồng giữa ông với bà H nên hiện nay hợp đồng giữa ông với ông T2 vẫn chưa được thanh lý và vẫn còn hiệu lực thực hiện.

Việc ông và ông T xác nhận ông là người nhờ ông T đứng tên dùm nên ngày 01/7/2022, ông T thay mặt ông đứng tên kí kết hợp đồng đặt cọc với bà H, sau đó ông T đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông trong thời hạn 10 năm (đính kèm hợp đồng ủy quyền) vì vậy nay ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng số 3724, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T3 giữa bà Phạm Thị H và ông T.

Do đó, ông có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Trung T2 như sau:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay được ký kết ngày 22/4/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 22/4/2022 được ký giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông do vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Trung T2 phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông là 6.600.000.000đ, bởi vì trong số tiền 6.100.000.000 ông chuyển khoản cho ông T2 thì có 500.000.000đ là tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 thể hiện nội dung trong phụ lục hợp đồng là nếu ông T2 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì ông T2 phải trả lại số tiền 500.000.000đ đã đặt cọc và bồi thường thêm 500.000.000đ. Vì vậy, ông yêu cầu ông T2 phải có trách nhiệm trả cho ông T2 số tiền 6.600.000.000đ.

+ Yêu cầu bà H trả lại cho ông 4.000.000.000đ tiền cọc và 4.000.000.000đ phạt cọc; tổng cộng là 8.000.000.000đ vì số tiền 4.000.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C được ký kết giữa bà H và ông T là tiền của ông.

+ Tuyên huỷ hợp đồng uỷ quyền số 1696, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 được lập tại Văn phòng C giữa ông Vũ Đức T và ông, vì lý do vụ án này đã được giải quyết nên hợp đồng uỷ quyền số 1696 không còn có giá trị.

Số tiền 58.000.000đ mà Toà án thông báo cho ông T nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố trên số tiền 8.000.000.000đ thì ông T chỉ là người đứng tên trong đơn phản tố và là người nộp tiền án phí thay cho ông.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Trung T2, bà Trần Thị Hoài T7, người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 tại giai đoạn sơ thẩm, thì: Ngày 25/11/2021 ông Nguyễn Trung T2 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H, qua đó ông T2 đặt cọc nhận chuyển nhượng 07 thửa đất gồm các thửa đất số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219 thuộc tờ bản đồ số 28, diện tích 3.338m², tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 35004 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/9/1997 cho bà Phạm Thị H, Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 4511 ngày 25/11/2021. Theo hợp đồng đặt cọc trên, ông T2 đã đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 08 tháng kể từ ngày 25/11/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã giao toàn bộ diện tích 3.338m² đất cho ông T2 cải tạo, nâng nền mặt bằng. Trong thời gian ông T2 cải tạo mặt bằng thì thông qua môi giới ông Mai Huy H3 đã liên hệ với ông T2 đặt vấn đề muốn nhận chuyển nhượng lại quyền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T2. Qua đó, ông H3 đề nghị ông T2 từ bỏ quyền đặt cọc đã kí kết trước đó với bà H bằng cách ông T2 và bà Hữu kí hợp đồng Hủy hợp đồng đặt cọc trước đó; đồng thời H3 sẽ là người tiếp tục kí Hợp đồng đặt cọc mới với bà H để ông T2 từ bỏ quyền đặt cọc với bà H thì ông H3 sẽ giao cho ông T2 số tiền là 10.100.000.000đ, ông T2 có trách nhiệm giao cho bà H 4.000.000.000đ để ông H3 được kí kết. Hợp đồng đặt cọc với và H và đây cũng là số tiền đặt cọc của ông H3 cho bà H để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số tiền còn lại 6.100.000.000đ là tiền chênh lệch (tiền lãi) ông T2 được hưởng do từ bỏ quyền đặt cọc của mình đối với quyền sử dụng đất của bà H. Ông T2 đã đồng ý với đề nghị của ông H3. Đến ngày 22/4/2022, ông T2 và ông H3 lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền mua lại đất của bà H theo thỏa thuận trước đó. Bởi, đối tượng của hợp đồng được hai bên thống nhất ghi nhận là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4511 ngày 25/11/2021 tại Văn phòng C theo hợp đồng thì các bên thỏa thuận.

Điều 2: Thời hạn đặt cọc là 13 ngày hai bên phải đến văn phòng công chứng để tiến hành lập và ký hợp đồng đặt cọc đợt 2 và thanh lý hợp đồng đặt cọc trước đó giữa bên A (ông T2) với bà H.

Điều 3: Ngày 22/4 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000đ; đợt 2 ngày 4/5/2022, bên A tiến hành thanh lý hợp đồng với bà H tại Văn phòng công chứng. Đồng thời cùng ngày bên B tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với bà H, khi đó bên B sẽ thanh toán cho bên A thêm 9.600.000.000đ và bên A phải giao cho bà H 4.000.000.000đ và khoản tiền này là tiền bên B đặt cọc cho bà H. Tuy nhiên, do đến ngày 04/5/2022 ông H3 có việc đột xuất nên các bên thỏa thuận ngày 09/5/2022 thì ông T2, ông H3, bà H sẽ đến Văn phòng công chứng để thỏa thuận về việc ông T2 hủy hợp đồng với bà H và bà H ký hợp đồng đặt cọc mới với ông H3. Ngày 09/5/2022 ông T2 và bà H đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc công chứng số 2299 tại Văn phòng C, qua hợp đồng này thì ông T2 đã từ bỏ quyền đặt cọc quyền sử dụng đất của bà H theo đúng thỏa thuận với ông H3. Cũng trong ngày 22/5/2022 bà H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2294 tại Văn phòng C. Qua hợp đồng đặt cọc này thì quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H đã được ông H3 xác lập theo đúng thỏa thuận giữa ông H3 và ông T2. Đến ngày 01/7/2022 ông H3 và bà H đã ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc số 2294 ngày 9/5/2022 tại Văn phòng C, đồng thời bà H ký hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Đức T theo hợp đồng đặt cọc công chứng số 3724 tại Văn phòng C. Sau đó, ông H3, ông T đã vẽ họa đồ để phân lô và ký hợp đồng môi giới bất động sản với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V2 nhằm mục đích bán nền đối với quyền sử dụng đất đã đặt cọc với bà H. Do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, ngày 12/6/2023 bà H khởi kiện ông T tại Tòa án yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng số 3724 tại Văn phòng C; bà H được quyền hưởng 4.000.000.000đ do ông T vi phạm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H3 yêu cầu ông trả số tiền 6.600.000.000đ, thì ông T2 không đồng ý. Bởi lẽ:

+ Thông qua môi giới ông H3 là người chủ động liên hệ ông T2 đề nghị ông T2 từ bỏ quyền đặt cọc đối với quyền sử dụng đất của bà H để ông H3 được quyền đặt cọc và đứng tên trên Hợp đồng đặt cọc với bà H nếu ông T2 thực hiện đúng theo đề nghị của ông H3 thì ông H3 sẽ trả cho ông T2 tiền lãi chênh lệch là 6.100.000.000đ.

+ Vào ngày 22/4/2022 ông T2 và ông H3 đã ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng này do ông H3 lập nhưng thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền đặt cọc, bởi lẽ đối tượng của hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 4511 ngày 25/11/2021 giữa ông T2 và bà H. Tại thời điểm ông H3 ký hợp đồng với ông T2 thì ông H3 không bị ép buộc, hoàn toàn tỉnh táo và

có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung của hợp đồng ngày 22/4/2022 đúng theo quy định tại Điều 385, 398 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật.

+ Về thực hiện hợp đồng ông T2 đã thực hiện đúng các thỏa thuận tại hợp đồng; đúng thời hạn đặt cọc theo Điều 2, hủy hợp đồng đặt cọc với bà H, giao cho bà H 4.000.000.000đ, làm việc với bà H để ông H3 được ký hợp đồng đặt cọc với bà H theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng; đồng thời ông T2 cũng đã thực hiện đúng mục 2 của phụ lục hợp đồng ngày 22/4/2022 “Bên A có trách nhiệm làm việc với bà H để bên B được đứng tên và thừa hưởng mọi quyền lợi và trách nhiệm của Hợp đồng đặt cọc giữa bên A đã ký kết với bà H”.

+ Khi ông H3 ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc với bà H thì đương nhiên quyền và nghĩa vụ giữa ông T2 và ông H3 đã chấm dứt. Do vậy, số tiền lãi ông T2 hoàn toàn được hưởng theo đúng quy định của pháp luật và đúng theo nội dung hợp đồng ngày 22/4/2022. Do vậy, ông H3 yêu cầu ông T2 trả 6.600.000.000đ là không có cơ sở.

Đối với việc ông H3 yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay được ký kết ngày 22/4/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 22/4/2022 được ký giữa ông và ông Mai Huy H3 thì ông đồng ý.

Đối với đơn phản tố của ông T và ông H3 thì ông T2 có ý kiến: Ông T cho rằng quyền sử dụng đất của bà H khi đến thời hạn 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì có đơn ngăn chặn của ông T4 và không có lỗi đi chung là không có cơ sở: Bởi lẽ, ông T là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà H, ông T đã tìm hiểu về nguồn gốc đất, quan sát, thẩm định thực tế rồi mới ký hợp đồng.

Về lỗi đi chung: tại Công văn số 40 ngày 19/01/2024 của Ủy ban nhân dân Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ) xác định tại thửa 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219 tờ bản đồ số 28 (bản đồ năm 1996) thể hiện thửa 219, 221 tiếp giáp thửa số 102 rồi mới đến đường hẻm hiện trạng; tại các thửa đất số 221, 7082, 215, 214, 213 (bảnTecos mới) thể hiện thửa 221 tiếp giáp với đường hẻm hiện trạng. Như vậy văn bản của Ủy ban nhân dân Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ) đã xác định thửa đất số 221 của bà H tiếp giáp với đường hẻm hiện trạng nên lý do ông T đưa ra là đất không có đường đi là không có căn cứ. Đối với đơn yêu cầu ngăn chặn của ông T4, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã nhận được từ ngày 24/8/2020 là có trước ngày ông T ký hợp đồng đặt cọc với bà H, trước khi đặt cọc với bà H ông T đã kiểm tra thông tin thửa đất, ông T biết rõ đơn ngăn chặn này nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Mặt khác đơn ngăn chặn này chưa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xử lý bởi lẽ chưa phát sinh tranh chấp, bởi tại công văn số 121 ngày 02/8/2021 của

Tòa án nhân dân tối cao trao đổi nghiệp vụ với T8, Bộ T9, xác định “Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất là tranh chấp đất đai. Do đó, thông báo của Tòa án về việc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất là cơ sở để cơ quan đăng ký đất đai xem xét việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai theo thẩm quyền”.

Do vậy, đơn đề nghị ngăn chặn của ông T4 chưa có thông báo thụ lý giải quyết của Tòa án nên chưa có cơ sở để ngăn chặn quyền giao dịch quyền sử dụng đất của bà H. Đồng thời khi đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 16/8/2022 ông T không đến Văn phòng C để ký hợp đồng nên không đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất của bà H có bị ngăn chặn giao dịch hay không. Ngoài ra, ngay sau khi ký hợp đồng với bà H, ông T đã tiến hành vẽ phân lô và ký hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản để bán nền đất phân lô trên các thửa đất của bà H, đồng thời ông T cũng đã san gạt mặt bằng, đổ đường bê tông nội bộ nhằm mục đích phân lô bán nền trên quyền sử dụng đất đã đặt cọc với bà H. Do vậy, lý do ông T, ông H3 đưa ra để xác định bà H có lỗi là không có căn cứ mà lỗi hoàn toàn thuộc về ông T, ông H3. Từ các phân tích và nhận định nêu trên, không chấp nhận đơn phản tố của ông T, không chấp nhận đơn yêu cầu của ông H3 đối với ông T2 và đối với bà H và chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà H.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C thì: Hợp đồng đặt cọc số 3724, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 01/7/2023 được giao kết giữa bên đặt cọc là ông Vũ Đức T; bên nhận đặt cọc là bà Phạm Thị Hữu. Tài sản đặt cọc là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K351004, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00082 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/9/1997 với diện tích 3.338,0m², mục đích sử dụng là đất trồng rau, màu, gồm thửa đất số 213, 214, 215, 220, 221, 218 và 219, thuộc tờ bản đồ số 28, phường G (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao kết hợp đồng đã thỏa thuận và thống nhất thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày hợp đồng được chứng nhận (hợp đồng đặt cọc chứng nhận ngày 01/7/2022), nhưng do bên đặt cọc (ông Vũ Đức T) không thực hiện đúng thời hạn đã được giao kết tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc, số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022. Từ các nội dung phân tích nêu trên và căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, việc bà Phạm Thị H (bên nhận đặt cọc) khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 là có cơ sở pháp lý được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 48/2025/DS-ST ngày 10/9/2025; Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đã xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hữu

- Công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn bà Phạm Thị H và bị đơn ông Vũ Đức T về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị H và ông Vũ Đức T số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H và yêu cầu khởi kiện của ông Mai Huy H3 về việc tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 1696, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 được lập tại Văn phòng C giữa ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc được sở hữu số tiền cọc 4.000.000.000đ của bị đơn ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

1.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức T về việc yêu cầu bà Phạm Thị H trả số tiền 4.000.000.000đ tiền đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc là 4.000.000.000đ.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Mai Huy H3 đối với bà Phạm Thị Hữu .

Buộc bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Huy H3 số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000đ.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy H3 về việc phạt cọc đối với số tiền là 4.000.000.000đ.

1.6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Mai Huy H3 đối với ông Nguyễn Trung T2.

Buộc ông Nguyễn Trung T2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông H3 số tiền là 6.100.000.000đ.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Huy H3 về việc phạt cọc đối với số tiền 500.000.000đ.

1.8. Công nhận sự thoả thuận giữa ông Mai Huy H3 và ông Nguyễn Trung T2 về việc hủy hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay được ký kết ngày 22/4/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 22/4/2022 được ký giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Mai Huy H3.

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

Ngày 16/9/2025 bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố ông Mai Huy H3, ông Vũ Đức T phải chịu mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ do vi phạm hợp đồng, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đã ký giữa bà H và ông T, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H3 và ông T.

Ngày 24/9/2025 ông Mai Huy H3 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường số tiền 4.000.000.000đ tương đương với số tiền đặt cọc, buộc ông Nguyễn Trung T2 phải bồi thường số tiền 500.000.000đ tương đương với số tiền đặt cọc.

Ngày 16/9/2025 ông Nguyễn Trung T2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Huy H3 về việc buộc ông phải trả lại số tiền 6.100.000.000đ, buộc ông H3 phải chịu mất số tiền nói trên.

Ngày 23/12/2025 ông Mai Huy H3 xin rút toàn bộ đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa,

Ông Lê Văn H1, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H; ông Nguyễn Trung T2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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 không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Trung T2; chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của ông H3; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Mai Huy H3, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với nội dung mà bà H và ông T2 kháng cáo.

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 Phạm Thị H, ông Mai Huy H3, ông Nguyễn Trung T2; 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] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc đều được các bên thừa nhận; nay chỉ tranh chấp về việc yêu cầu hủy các giao dịch nói trên cũng như xử lý số tiền đã đặt cọc và phạt cọc. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố ông Mai Huy H3, ông Vũ Đức T phải chịu mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ do vi phạm hợp đồng, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà H và ông T, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H3 và ông T thì thấy rằng:

[2.2.1] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 3.338m² thuộc các thửa số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ) được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K351004 ngày 15/9/1997 cho bà Phạm Thị Hữu . Do bà H có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất nói trên nên khi ông Vũ Đức T đã đi xem và thỏa thuận việc chuyển nhượng.

Ngày 01/7/2022 ông T và bà H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 07 thửa đất nói trên, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận số 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 22.000.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng ông T đã đặt cọc số tiền 4.000.000.000đ cho bà H; thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trong thời gian này hai bên phải tiến hành xong việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để sang tên và thanh toán tiếp số tiền khi ký hợp đồng công chứng là 15.800.000.000đ. Số tiền còn lại 2.200.000.000đ sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên ông T thì ông T sẽ thanh toán đủ.

Xét thấy, giữa bà H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2022 nói trên là có xảy ra trong thực tế. Tuy nhiên bà H không nhận số tiền 4.000.000.000đ từ ông T mà vào ngày 09/5/2022 bà H nhận tiền của ông H3 (là người nhờ ông T đứng ra ký hợp đồng đặt cọc). Ngày 25/11/2021 tại Văn phòng C bà H nhận từ ông T2 số tiền 2.000.000.000đ (là người trước đây đặt cọc cho bà H và đã sang cọc cho ông H3). Lần thứ hai bà H nhận số tiền 2.000.000.000đ từ ông Nguyễn Trung T2 (trong lần thứ 2 này thì giữa ông Mai Huy H3 và ông Nguyễn Trung T2 đã có sự thỏa thuận để cho ông Mai Huy H3 thay ông T2 tiếp nối đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H nên ngày 09/5/2022 bà H có viết giấy nhận tiền là đã nhận số tiền từ ông Mai Huy H3 là 4.000.000.000đ) (BL 552). Như vậy, tổng số tiền mà bà H nhận của ông H3 là 4.000.000.000đ (giấy nhận tiền ngày 09/5/2022).

Quá trình giải quyết vụ án bà H cho rằng vì đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng hơn 09 tháng nhưng ông Vũ Đức T không có khả năng tài chính để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và phải thanh toán số tiền 15.800.000.000đ cho bà như đã cam kết tại Điều 3 ghi trong hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà và ông T. Ông T, ông H3 cho rằng khi ký kết hợp đồng bà H che giấu thông tin liên quan đến việc thừa kế của thửa đất mà hai bên đang ký kết đặt cọc, trước thời điểm đặt cọc đã có đơn ngăn chặn đối với tài sản đang tranh chấp này vì vậy ông Vũ Đức T đã liên lạc với bà H, bà H hứa sẽ thu xếp việc này và bên có đơn ngăn chặn sẽ rút đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào thời điểm hai bên thỏa thuận để ra công chứng ký hợp đồng sang tên (kể từ ngày đặt cọc cho đến khi ra công chứng việc chuyển nhượng là 45 ngày) thì bà H vẫn chưa giải quyết xong đơn ngăn chặn đối với tài sản đang tranh chấp.

[2.2.2] Tại Công văn số 689/CV ngày 17/7/2023 và Công văn số 820/CV ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) có nội dung: “Ngày 24/8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn của ông Trương Quang T4 tại thửa đất số 213, 214, 215, 220, 221, 218, 219 tờ bản đồ số 28 tại Phường G, thành phố Đ. Đến ngày 12/9/2022 Chi nhánh đã nhận được đơn xin rút đơn ngăn chặn của ông T4” (BL 330, 564). Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông T được ký vào ngày 01/7/2022, thời hạn hợp đồng là 45 ngày tức là đến ngày 15/8/2022 là hết thời hạn hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông Trương Quang T4 lại có đơn ngăn chặn đối với các diện tích đất nói trên là từ ngày 24/8/2020 (trước thời điểm hai bên thực hiện việc đặt cọc) đến ngày 12/9/2022 (sau thời gian thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên) ông T4 mới có đơn xin rút. Vì vậy, đến hết ngày hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất nói trên vẫn còn đang tranh chấp.

Theo thỏa thuận tại khoản b Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung “Bên A cam kết quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc quyền của bên A hiện không có tranh chấp hoặc đã hứa bán, hứa chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác” (BL 38). Do diện tích đất trên vẫn còn đang bị tranh chấp giữa bà H và ông Trương Quang T4 thể hiện ông T4 có đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (cũ) ngày 24/8/2020 nhưng trong thời gian tranh chấp đó bà H vẫn thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, xác định đất không tranh chấp là không phù hợp với nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc vừa viện dẫn nên có căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nói trên.

Ngoài ra, ông T, ông H3 cho rằng trong quá trình giao kết hợp đồng; ông T có đi xem xét hiện trạng diện tích đất thì bà H cam kết rằng có lối đi vào thửa đất, sau đó bên bị đơn tìm hiểu thì biết được rằng không có lối đi vào các thửa đất đã ký kết hợp đồng đặt cọc (cụ thể thửa 102 đã chắn ngang các thửa đất của bà H). Xét thấy, ông H6 cho rằng thửa đất của ông là thửa 102 trong đó một phần diện tích đất làm lối đi chung để đi vào các thửa đất của bà H. Do là chị em trong gia đình nên việc ông để cho bà H quản lý, sử dụng phần đất này ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp gì (BL 395).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2023 do Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) thực hiện thì người đại diện bị đơn và nguyên đơn đều xác định hiện trạng khi nhận chuyển nhượng đất đều giống với hiện trạng khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, gia đình bà H có rào hàng rào cọc gỗ, kẽm gai lối đi vào để bảo vệ đất. Như vậy, theo hiện trạng có lối đi vào các thửa đất nêu trên nhưng phần lối đi này không được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần lối đi hiện

trạng thì bà H không cung cấp được văn bản thỏa thuận của các hộ về việc sử dụng lối đi chung. Do đó, về mặt pháp lý thì lối đi này chưa được nhà nước ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy trên thực tế diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đang tranh chấp thừa kế giữa ông T4 và bà H; đồng thời phần lối đi chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T dẫn đến hết thời hạn đặt cọc thì việc chuyển nhượng không thực hiện được. Do đó việc bà H kháng cáo yêu cầu tuyên bố ông Mai Huy H3, ông Vũ Đức T phải chịu mất số tiền đặt cọc 4.000.000.000đ do vi phạm hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, đồng ủy quyền số 1696, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 được lập tại Văn phòng C. Quá trình giải quyết vụ án bà H, ông T đồng ý huỷ các hợp đồng nói trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị H và ông Vũ Đức T số công chứng 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C; hợp đồng ủy quyền số 1696, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T3 là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với kháng cáo của ông Mai Huy H3 yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị H phải bồi thường số tiền 4.000.000.000đ, buộc ông Nguyễn Trung T2 phải bồi thường số tiền 500.000.000đ do vi phạm hợp đồng đặt cọc thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 23/12/2025 ông H3 có đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo. Do đó cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông H3.

[2.5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung T2 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Huy H3 về việc buộc ông T2 phải trả lại số tiền 6.100.000.000đ, buộc ông H3 phải chịu mất số tiền nói trên thì thấy rằng:

Ông H3 và ông T2 đều thừa nhận việc ông H3 thỏa thuận với ông T2 để nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên của bà H là có xảy ra trong thực tế nên ngày 22/4/2022 giữa ông T2 và ông H3 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với nhau với giá 28.100.000.000đ và thỏa thuận ông H3 sẽ chuyển cho ông T2 số tiền 10.100.000.000đ chia làm 2 đợt, đợt 01 ông H3 chuyển cho ông T2 số tiền 500.0000000đ, đợt 02 ông H3 sẽ chuyển cho ông T2 số tiền 9.600.000.000đ. Trong đó có 4.000.000.000đ là số tiền mà ông T2 có trách nhiệm đặt cọc cho bà H để nối tiếp hợp đồng đặt cọc cho ông H3. Nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay là ông T2 đồng ý cho ông H3 tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà H và được hưởng quyền lợi như ông T2 và bà H đã thỏa thuận trước đó. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì diện tích đất này vẫn đang đứng tên bà Phạm Thị H; chứ không phải đất của ông T2 nên

việc ông T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 là không đúng chủ thể theo quy định của pháp luật, không được bà H ủy quyền để giao kết hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, giữa bà H và ông H3 ký hợp đồng đặt cọc nhưng trước đó ông T2 và ông H3 không huỷ hợp đồng này nên trách nhiệm và nghĩa vụ của ông T2 trong hợp đồng này vẫn còn số tiền 28.100.000.000đ, đây là giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao hơn mà số tiền mà ông T2 nhận chuyển nhượng của bà H là 6.100.000.000đ nên chỉ khi nào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H3 và bà H hoàn thành thì ông T2 mới được hưởng số tiền này.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 thừa nhận ông H3 đã giao cho ông T2 số tiền là 10.100.000.000đ, trong đó ông T2 có trách nhiệm giao cho bà H số tiền 4.000.000.000đ để ông H3 được ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H, số tiền còn lại 6.100.000.000 đồng là tiền chênh lệch (tiền lãi) ông được hưởng do từ bỏ quyền đặt cọc của mình đối với quyền sử dụng đất của bà H.

Xét về trách nhiệm của ông Nguyễn Trung T2 trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất của bà Phạm Thị H giữa ông T2 ký với ông Mai Huy H3 ngày 22/4/2022 đã thể hiện: Thời hạn đặt cọc là 13 ngày, hai bên phải đến Văn phòng công chứng để tiến hành lập và ký hợp đồng đặt cọc đợt 2 và thanh lý hợp đồng đặt cọc trước đó của ông T2 với bà Phạm Thị H, giá chuyển nhượng là 28.100.000.000đ. Số tiền đặt cọc được chia là các đợt như sau:

+ Đợt 1: Ngày 22/4/2022 ông H3 đặt cọc cho ông T2 số tiền 500.000.000đ.

+ Đợt tiếp theo: Ngày 04/5/2022 bên ông T2 thanh lý hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị H tại Văn phòng công chứng. Đồng thời cùng ngày bên ông H3 tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng và thanh toán số tiền bổ sung cho bên ông T2 là 9.600.000.000đ. Trong đó: 4.000.000.000đ là số tiền mà bên ông T2 có trách nhiệm đặt cọc cho bà Phạm Thị H để nối tiếp hợp đồng đặt cọc cho bên ông H3. Bên ông T2 có trách nhiệm và cam kết làm việc với bà Phạm Thị H có mặt để cùng bên ông H3 ký kết các hợp đồng liên quan; chịu trách nhiệm ký kết các giấy tờ của bên ông H3 liên quan đến việc thực hiện hợp đồng này khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu, hợp đồng này chỉ có ông T2 và ông H3 ký. Tổng số tiền mà ông H3 đã chuyển cho ông T2 nhận là 10.100.000.000đ. Tuy nhiên, trong số tiền này ông T2 đã đưa cho bà H thêm 2.000.000.000đ; tổng cộng là 4.000.000.000đ, đây cũng là số tiền của ông H3 đặt cọc cho bà H để nhận chuyển nhượng đất của bà H thay vào chỗ ông T2.

Tại phụ lục hợp đồng (BL 651) thể hiện nội dung: *“Nếu bên A (ông T2) không thực hiện việc bán cho bên B (ông H3) thì bên A (ông T2) phải trả lại tiền đặt cọc và đền gấp hai lần số tiền đã nhận của bên B (ông H3), trong vòng 03 (ba) ngày”*. Trong thực tế, ông T2 đã thực hiện nội dung giúp cho ông H3 và bà Hữu K hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa đất của bà H. Riêng đối với trách

nhiệm của ông T2 trong việc ký hợp đồng đặt cọc của ông H3 với bà H thì tại hợp đồng đặt cọc viết tay giữa ông T2 và ông H3 đã thể hiện rõ là sau khi ông H3 và bà Hữu ký hợp đồng đặt cọc xong nhưng ông T2 vẫn phải có trách nhiệm, tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Mai Huy H3 (BL 741) thể hiện: *“Bên ông T2 có trách nhiệm và cam kết làm việc với bà Phạm Thị H có mặt để cùng ông Mai Huy H3 ký kết các hợp đồng liên quan. Chịu trách nhiệm ký kết các giấy tờ của bên ông Mai Huy H3 liên quan đến việc thực hiện hợp đồng này khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Thực hiện đúng và đủ các thỏa thuận theo nội dung của hợp đồng này”*. Ngoài ra tại phụ lục hợp đồng thể hiện: *“...Bên ông Nguyễn Trung T2 có trách nhiệm làm việc với bà Phạm Thị H để bên ông Mai Huy H3 được đứng tên và thừa hưởng mọi quyền lợi và trách nhiệm của hợp đồng đặt cọc mà bên ông Nguyễn Trung T2 đã ký với bà H...”* (BL 737). Tuy nhiên, đến nay hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông H3 đã không thực hiện được; trách nhiệm của ông T2 vẫn chưa hoàn thành nên ông T2 không được hưởng số tiền chênh lệch của việc chuyển nhượng từ giá trị 22.000.000.000đ lên 28.100.000.000đ như hai bên đã thỏa thuận trước đó. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T2 phải trả lại cho ông H3 số tiền đã nhận là 6.100.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Trung T2; giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà H và ông T2; chấp nhận việc rút kháng cáo của ông Mai Huy H3; đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông H3.

[4] Về chi phí tố tụng: tại giai đoạn sơ thẩm ông Nguyễn Trung T2 có yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Vũ Đức T trong hợp đồng đặt cọc số 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C chứng nhận ngày 01/7/2022 hết 15.000.000đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Ông Nguyễn Trung T2 tự nhận chịu số tiền này nên cần ghi nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Trung T2 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Tuy nhiên, bà Phạm Thị H là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi và có đơn miễn án phí theo quy định; căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 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; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà H.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 1, 2, 4, 5, 6 Điều 26, 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.

Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của ông Mai Huy H3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Mai Huy H3 về việc yêu cầu bà Phạm Thị H phải chịu tiền phạt cọc là 4.000.000.000đ (*bốn tỷ đồng*); yêu cầu ông Nguyễn Trung T2 phải chịu tiền phạt cọc là 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*).

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Trung T2; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đối với nội dung kháng cáo của bà H và ông T2.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền” đối với ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của ông Mai Huy H3 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản” đối với bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Trung T2.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị H và ông Vũ Đức T về việc hủy hợp đồng đặt cọc số 3724, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C chứng nhận ngày 01/7/2022 giữa bà Phạm Thị H và ông Vũ Đức T.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 1696, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C chứng nhận ngày 04/4/2023 giữa ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

- Buộc bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Huy H3 số tiền đặt cọc đã nhận là 4.000.000.000đ (*bốn tỷ đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Trung T2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông H3 số tiền 6.100.000.000đ (*sáu tỷ một trăm triệu đồng*).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc được sở hữu số tiền cọc 4.000.000.000đ (*bốn tỷ đồng*) của ông Vũ Đức T và ông Mai Huy H3.

1.3. Công nhận sự thoả thuận giữa ông Mai Huy H3 và ông Nguyễn Trung T2 về việc hủy hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay được ký kết ngày 22/4/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 22/4/2022 giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Mai Huy H3.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Trung T2 tự nhận chịu số tiền 15.000.000đ chi phí giám định (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị Hữu .

Buộc ông Vũ Đức T phải chịu 450.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 58.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011964 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Ông T được nhận lại số tiền 57.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

Buộc ông Mai Huy H3 phải chịu 136.150.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 127.950.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012121 ngày 05/9/2023; số 0000798 ngày 22/5/2024; số 0001035 ngày 07/8/2024; số 0001181 ngày 07/10/2024, số 0002347 ngày 19/6/2025 đều của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000147 ngày 10/7/2025 của Thi hành án Dân sự Lâm Đồng. Ông Mai Huy H3 còn phải nộp 8.200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Án phí phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị Hữu .

Ông Mai Huy H3 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 0003944 ngày 06/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông H3 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Trung T2 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 0004118 ngày 07/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông H3 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. 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.

5. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch