

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 220/2026/DS-PT

Ngày 21-4-2026

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*”

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

**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 Dương Hà Ngân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025, về việc: “*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 23, 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 735/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông [Đặng Hoàng H](#), sinh năm 1975 và bà [Trần Thị Thùy B](#), sinh năm: 1983; cùng địa chỉ: [Thôn Đ, xã K, tỉnh Lâm Đồng](#). Ông [H](#) có mặt, bà [B](#) vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông [Nguyễn Minh H1](#); địa chỉ: [B đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk](#). Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông [Hoàng Văn M](#), sinh năm: 1969 và bà [Cao Thi B1](#), sinh năm: 1974; cùng địa chỉ: [Thôn Đ, xã K, tỉnh Lâm Đồng](#). Ông [M](#) có mặt, bà [B1](#) vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông [Trần Đăng Q](#) và ông [Luu Huỳnh Văn P](#); cùng địa chỉ: [Số A V, xã T, phố H](#). Vắng mặt

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông [Nguyễn Thanh Đ](#), sinh năm: 1963 và bà [Cao Thi T](#), sinh năm: 1962; cùng địa chỉ: [Thôn H, xã Ú, thành phố Hà Nội](#). Có đơn xin xét xử vắng mặt

Bà [Cao Thị H2](#), sinh năm: 1966; địa chỉ: [Thôn H, xã Ú, Thành phố Hà Nội](#).
Vắng mặt

- Người kháng cáo: Ông [Đặng Hoàng H](#) và bà [Trần Thị Thùy B](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thùy B](#) và người đại diện theo ủy quyền ông [Nguyễn Minh H1](#) trình bày:

Ngày 30 tháng 03 năm 2022, ông [H](#), bà [B](#) với ông [M](#), [B1](#) cùng nhau ký kết Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất số 278 và 271, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại [tổ B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông](#). Giá chuyển nhượng là 8.200.000.000 đồng. Thửa đất số 271 mang tên bà [Cao Thị H2](#). Đối với thửa đất số 278 ông [M](#) yêu cầu ông [H](#), bà [B](#) đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và thửa đất 271 ông [M](#) yêu cầu ông [H](#), bà [B](#) đặt cọc số tiền 420.000.000 đồng để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại ông [H](#), bà [B](#) sẽ phải thanh toán hết cho ông [Mai S](#) khi ông [M](#) hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [H](#), bà [B](#), thời gian chậm nhất là 30 ngày. Ngoài ra, ông [H](#), bà [B](#) có điện thoại trao đổi với bà [Cao Thị T](#) và ông [Nguyễn Thanh Đ](#) về việc mua bán đất, thì vợ chồng bà [T](#) đồng ý mọi thỏa thuận mua bán giữa ông [H](#), bà [B](#) với ông [M](#), bà [B1](#) nên ông [H](#), bà [B](#) hoàn toàn tin tưởng. Cùng ngày này, ông [H](#), bà [B](#) đã thực hiện chuyển khoản đến số tài khoản: 19031738915015 cho ông [Nguyễn Thanh Đ](#) và số tài khoản: 1482205352112 của bà [Cao Thị T](#) với tổng số tiền là 920.000.000 đồng theo yêu cầu của ông [M](#).

Đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05, ông [H](#), bà [B](#) và ông [M](#), bà [B1](#) đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đúng như cam kết tại Thỏa thuận đặt cọc ngày 30/3/2022. Đối với thửa đất số 271 mang tên bà [Cao Thị H2](#), tờ bản đồ số 05, khi ông [H](#), bà [B](#) đặt cọc tiền để mua thửa đất này, ông [M](#), bà [B1](#) có nói rằng đã có văn bản ủy quyền từ bà [H2](#) về việc nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyết định mọi vấn đề chuyển nhượng đối với thửa đất này, tuy nhiên giấy ủy quyền này chưa gửi đến kịp cho ông [M](#), nên thời điểm đó chưa xuất trình cho ông [H](#), bà [B](#) xem xét được. Đồng thời, ông [M](#) bà [B1](#) cam kết sẽ hoàn tất mọi thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông [H](#), bà [B](#) đúng thời hạn, nên ông [H](#), bà [B](#) đã tin tưởng, yên tâm ký kết giấy thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc toàn bộ số tiền 920.000.0000 đồng. Đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông [M](#) chỉ sang tên đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05 trước, còn đối với thửa đất số 271 mang tên bà [Cao Thị H2](#) thì bà [Cao Thị T](#) yêu cầu phải trả tiền trước thì mới mang GCNQSDĐ vào sang tên. Kể từ ngày 30/3/2022 đến nay, ông [H](#), bà [B](#) đã nhiều lần gọi điện trao đổi yêu cầu bà [T](#) thực hiện theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 30 tháng 03 năm 2022,

nhưng bà T không đồng ý, một mực đòi trả tiền trước nên hai bên không thực hiện được như đã thỏa thuận. Tại thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng và giao nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất số 271, do tin tưởng ông M, bà B1 và bà T đã có văn bản ủy quyền từ bà H2 nên ông H, bà B đã ký kết thỏa thuận và chuyển tiền đặt cọc. Hơn hai năm ông M, bà B1, bà T không thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông H, bà B. Ngày 17/9/2024, ông H, bà B đã gửi giấy đề nghị phối hợp đến ông M, bà B1, đồng thời gọi điện cho bà T, đề nghị ông M, bà B1, bà T đúng 09 giờ 00 phút, ngày 20/9/2024 có mặt tại Văn phòng C tại ngã ba bà giới, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông để hoàn tất thủ tục công chứng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà B1, bà T không thực hiện được. Quá bức xúc về hành vi vi phạm thỏa thuận nêu trên, nên ông H, bà B đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Hoàng Văn M, bà Cao Thị B1 và bà Cao thị T, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông giải quyết, cụ thể;

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhận tiền đặt cọc ngày 30/3/2022 được ký kết giữa ông H, bà B với ông M, bà B1 đối với thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ 05, mang tên là Cao Thị H2, tọa lạc tại tổ B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (cũ).

+ Buộc ông M, bà B1 phải trả lại cho ông H, bà B số tiền đã cọc là: 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận là 420.000.000 đồng. Tổng cộng 840.000.000 đồng.

- *Quá trình giải quyết bị đơn ông Hoàng Văn M bà Cao Thị B1 trình bày:* Tháng 3/2022, vợ chồng ông M, bà B1 có chuyển nhượng cho ông H, bà B thửa đất số 278, tờ bản đồ số 5, tại dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, cùng lúc đó bà Cao Thị H2 là chị gái của bà B1 vợ ông M có thửa đất 271 kê bên, ông H muốn mua nên bà H2 đồng ý bán. Vì bà H2 ở xa nên nhờ vợ chồng ông M, bà B1 ký giúp giấy đặt cọc, mọi sự mua bán bà H2 ủy quyền cho bà Cao Thị T, nên tiền cọc ông H chuyển thẳng cho bà Cao Thị N 30/3/2022, hai bên quyết định làm giấy đặt cọc, ông H, bà T nhờ vợ chồng ông M, bà B1 ký hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/5/2022 ông H thanh toán được 01 thửa đất 278, còn thửa 271 kéo dài 02 năm, ông H không thanh toán được, đến tháng 09/2024, bà T từ vào đề nghị ông H thanh toán không thì hủy hợp đồng, nhưng ông H không thực hiện, đến ngày 20/9/2024 ông H mới chịu ra công chứng. Tại phòng Công chứng, do sổ đỏ cũ không có sơ đồ đất, yêu cầu gia đình bổ sung sơ đồ đất và chuyển sang sổ hồng thì ông H không cùng phối hợp cùng gia đình để giải quyết phát sinh mà ông H công bố hủy hợp đồng và đòi bồi thường (điều này trong khoản 5 của hợp đồng đã nêu rõ). Do ông H vi phạm trả tiền, ông bà không nhận tiền từ ông H. Nay ông H, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc ngày 30/3/2022, và buộc chúng tôi phải trả lại tiền cọc là 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 420.000.000 đồng thì

chúng tôi không chấp nhận, vì thực tế ông H, bà Ba K giao số tiền cọc 420.000.000 đồng cho vợ chồng tôi, mà ông H chuyển số tiền trên cho bà T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* bà Cao Thi T, ông Nguyễn Thanh Đ
trình bày: Năm 2004, bà Cao Thi H2 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 271, tờ bản đồ 05. Do bà H2 sinh sống ở xa nên có nhờ vợ chồng ông M, bà B1 trong đó trông nom để ý thửa đất. Năm 2022, bà H2 có nhu cầu muốn bán thửa đất 271 nên có nói chuyện với bà T và bà B1. Vì bà H2 ở xa và tin tưởng nên có nói chuyện nhờ bà T ở nhà quyết định thay, có gì thì giao dịch mua bán, chuyển nhượng, nhận tiền giúp, đồng thời gia đình ông M, bà B1 cũng có nhu cầu bán thửa đất số 278 gần đó. Vì vậy, chị em thống nhất để vợ chồng ông M, bà B1 tìm khách, trao đổi về giá cả, việc thoả thuận thống nhất bằng miệng, không có văn bản gì. Sau đó, vợ chồng ông M, bà B1 có gọi điện cho bà T và bà H2 nói là có vợ chồng ông H muốn mua cả hai thửa với giá 8.200.000.000 đồng, trong đó thửa 271 của bà H2 với giá 4.600.000.000 đồng, thửa 278 của ông M, bà B1 với giá 3.600.000.000 đồng. Thấy giá vậy là phù hợp nên bà T đồng ý và nhờ vợ chồng ông M, bà B1 làm hợp đồng đặt cọc. Do bà H2, và bà T ở xa nên nhờ ông M, bà B1 ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 với ông H để bán cả hai thửa 278 và 271. Thời điểm nhận đặt cọc do bà H2 đang ở nước ngoài, nên chị em cứ trao đổi bằng điện thoại với nhau, thực tế là bà H2 có uỷ quyền cho bà T để giải quyết tất cả các vấn đề liên quan đến thửa đất 271. Bà T cũng như bà H2 đều biết nội dung đặt cọc, cụ thể Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 thể hiện ông bà H phải chuyển tiền đặt cọc là 920.000.000 đồng, trong đó đặt cọc thửa đất 278 là 500.000.000 đồng, đặt cọc thửa đất 271 là 420.000.000 đồng, chúng tôi thúc giục nhiều lần nhưng ông H cũng không chịu chuyển tiền. Đến tháng 5 năm 2022 thì ông H mới chuyển vào tài khoản của bà T tổng số tiền là 3.620.000.000 (*ba tỷ sáu trăm hai mươi triệu*) và tài khoản của ông Đ (chồng bà T) số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền này chuyển để mua thửa đất 278 của ông M, B1 với giá 3.600.000.000đ (*ba tỷ sáu trăm triệu đồng*) và chuyển tiền cọc thửa 271 là 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*). Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã đến gặp ông M, bà B1 trao đổi cho mượn nhà, bà T cũng đã rất linh động cho ông H sử dụng, quản lý và kinh doanh trên thửa đất 271, hưởng những hoa lợi, lợi tức từ đất. Do đặc thù thời gian, khoảng cách nên bà H2 có làm thủ tục uỷ quyền cho bà T bằng Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 4360, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C, quận H, TP ., ngày 31/5/2022. Ngày 20/9/2024 bà T, ông M và vợ chồng ông H cùng đến Văn phòng C để làm thủ tục chuyển nhượng, thì Công chứng viên có giải thích: do Giấy CNQSDĐ của bà H2 khi UBND huyện K cấp năm 2004 không có trích lục bản đồ ở trang số 3, đồng thời lại là số đỏ mẫu cũ nên có hướng dẫn bà T phải bổ sung sơ đồ đất và chuyển sang sổ hồng. Tại Văn phòng công chứng ông H có quan điểm không mua bán nữa, ông đòi hủy hợp đồng đặt cọc và bắt bà T phải bồi thường. Xong bà T cũng có giải thích đây không phải lỗi của bên bán để bà sẽ đi làm lại rồi chuyển nhượng. Nhưng ông H

không đồng ý. Bà T đã đi làm lại GCNQSDĐ rất nhanh, chỉ sau có 04 ngày là Văn phòng đăng ký đất đai đã cấp sổ mới. Sau khi có sổ mới bà T có gọi lại cho ông H để làm thủ tục, bản thân bà H2 cũng đã phải về để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông H nhất quyết không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời ông đòi phạt cọc. Quan điểm của bà T đối với đơn khởi kiện như sau:

+ Bà T thừa nhận có Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 và vợ chồng bà có nhận của ông H tổng số tiền là 420.000.000 đồng đặt cọc đối với thửa đất 271, tờ bản đồ 05

+ Bà T đề nghị Toà giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H3, bà B vì: Ngày ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 30/3/2022 quy định thời gian chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký, nhưng ông H đã không thanh toán tiền đặt cọc đúng hạn, mà đến ngày 12/5/2022 mới chuyển tiền là không đúng với thời hạn đã cam kết. Nay bà T đề nghị Toà không chấp nhận vì không phải bà T không chuyển nhượng mà do ông H tự ý huỷ hợp đồng. Do đó ông H phải mất tiền đặt cọc theo quy định. Đối với đất 271, có 13 phòng trọ khép kín cho thuê quân bình 600.000 đồng/phòng, thành tiền là 7.800.000 đồng/tháng, và tiền thuê sẵn trước 5.000.000 đồng/tháng, ông H đã sử dụng từ ngày đặt cọc đến ngày ra công chứng là 30 tháng, thành tiền là 384.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 23,24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoàng H, bà Trần Thị Thùy B.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 271 tờ bản đồ số 05 ngày 30/03/2022 giữa ông Đặng Hoàng H, bà Trần Thị Thùy B với ông Hoàng Văn M, bà Cao Thị B1 vô hiệu.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoàng H, bà Trần Thị Thùy B về việc yêu cầu ông Hoàng Văn M, bà Cao Thị B1 phải trả số tiền đặt cọc đối với thửa đất số 271 tờ bản đồ số 05 ngày 30/03/2022 là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

1.3 Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoàng H, bà Trần Thị Thùy B buộc bị đơn Hoàng Văn M, bà Cao Thị B1 trả số tiền phạt cọc đối với thửa đất số 271 tờ bản đồ số 05, ngày 30/03/2022 là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07-10-2025, nguyên đơn ông Đặng Hoàng H và bà Trần Thị Thùy B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông [Đặng Hoàng H](#) thay đổi một phần nội dung kháng cáo, rút yêu cầu phạt cọc 420.000.000 đồng, và yêu cầu tính lãi đối với số tiền cọc mà bà [T](#) đã nhận kể từ ngày 20/9/2024

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 23,24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng theo hướng hủy Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 271 tờ bản đồ số 05 ngày 30/03/2022 giữa ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thùy B](#) với ông [Hoàng Văn M](#), bà [Cao Thị B1](#). Buộc ông [Hoàng Văn M](#), bà [Cao Thị B1](#), bà [Cao Thị T](#) phải trả cho ông [Đặng Hoàng H](#) số tiền 420.000.000 đồng đã nhận cọc.

Hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông [Đặng Hoàng H](#) đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 420.000.000 đồng do ông [H](#) rút tại phiên tòa phúc thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi từ ngày 20/9/2024 của ông [Đặng Hoàng H](#) tại phiên tòa.

Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Về vấn đề rút yêu cầu phạt cọc: Tại phiên tòa, ông [H](#) rút yêu cầu yêu cầu phạt cọc, yêu cầu trên là tự nguyện, bị đơn đồng ý với việc rút yêu cầu nên được chấp nhận. Hủy và Đình chỉ yêu cầu phạt cọc trên theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về yêu cầu tính lãi đối với số tiền nhận cọc: Yêu cầu trên của ông [H](#) là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và vượt quá nội dung kháng cáo, không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3]. *Đối với yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc:* Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022, các bên đều biết thửa 271, tờ bản đồ 05 đứng tên bà [Cao Thị H2](#), nhưng vẫn tiến hành ký kết, nên hợp đồng bị vô hiệu, lỗi đều thuộc về hai bên là không đúng, bởi lẽ giữa ông [H](#), với ông [M](#), bà [B1](#), đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời ông [M](#) đã cho ông [H](#) biết thửa đất 271 trên thuộc quyền sử dụng của bà [Cao Thị H2](#), bà [H2](#) sẽ uỷ quyền cho bà [Cao Thị T](#) được quyền đứng tên chuyển nhượng đối với thửa 271 và bà [T](#) đồng ý cho ông [M](#) và bà [B1](#) thay mặt bà [T](#) ký hợp đồng đặt cọc với ông [H](#), ông [H](#) cũng thừa nhận, có được điện thoại trao đổi với bà [T](#) trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông [M](#), bà [B1](#). Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự, nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện.

Thực tế đến ngày 20/9/2024, bà [T](#), ông [M](#) và vợ chồng ông [H](#) cùng đến [Văn phòng C](#) để làm thủ tục chuyển nhượng, bà [T](#) đã có hợp đồng uỷ quyền của bà [H2](#). Tuy nhiên lý do không thực hiện được việc chuyển nhượng không phải do chủ thể ký kết hợp đồng không đảm bảo.

Lý do không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đều thừa nhận là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà [H2](#) khi [UBND huyện K](#) cấp năm 2004 không có trích lục bản đồ ở trang số 3, đồng thời lại là số đỏ mẫu cũ nên công chứng viên có hướng dẫn bà [T](#) phải bổ sung sơ đồ đất và chuyển sang sổ hồng, mặc dù bà [T](#) đã khắc phục được thiếu sót trên 3 ngày sau đó, tuy nhiên ông [H](#) có quan điểm không thực hiện việc chuyển nhượng nữa, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc. Xét thấy việc không thực hiện được việc chuyển nhượng vào ngày 20/9/2024 không hoàn toàn thuộc về lỗi của bên chuyển nhượng, mà một phần do nguyên nhân khách quan. Do vậy cần tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giữa các bên và không đặt ra vấn đề phạt cọc.

[2.4]. *Về vấn đề trả lại tiền cọc:* Mặc dù vợ chồng ông [M](#), bà [B1](#) là người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông [H](#), nhưng bà [T](#) cũng là người cùng tham gia vào quá trình thoả thuận với ông [H](#) về các nội dung của hợp đồng đặt cọc, bà [T](#) là người trực tiếp nhận tiền cọc, do vậy cần buộc vợ chồng ông [M](#), bà [B1](#) và bà [T](#) phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cọc cho ông [H](#), bà [B](#).

[3]. Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 23, 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông [Hoàng Văn M](#), bà [Cao Thị B1](#) phải chịu 20.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 420.000.000 đồng phải trả cho ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thúy B2](#).

Hoàn trả cho ông [Đặng Hoàng H](#) và bà [Trần Thị Thùy B](#) 18.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2]. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị T1](#) Ba không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông [Đặng Hoàng H](#), sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 23, 24 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng

Áp dụng Điều 288; Điều 328; Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015. 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, lệ phí Tòa án. **1.** Hủy và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Đặng Hoàng H](#) và bà [Trần Thị Thùy B](#) về việc yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc với số tiền 420.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Đặng Hoàng H](#) và bà [Trần Thị Thùy B](#)

Hủy hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 271, tờ bản đồ 05 ngày 30/03/2022 giữa ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thùy B](#) với ông [Hoàng Văn M](#), bà Cao Thị Bảy

Buộc ông [Hoàng Văn M](#), bà [Cao Thị B1](#), bà [Cao Thị T](#) phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thùy B](#) số tiền cọc đã nhận là 420.000.000 đồng (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông [Hoàng Văn M](#), bà [Cao Thị B1](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.800.000 đồng (*hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị Thùy B](#) 18.600.000 đồng (*mười tám triệu sáu trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008274 ngày 13/03/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Lâm Đồng)

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông [Đặng Hoàng H](#), bà [Trần Thị T1](#) Ba không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông [H](#), bà [B](#) 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004151 ngày 07 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 9, tỉnh Lâm [Đông](#);
- TAND khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính [tư](#) pháp; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Dương Hà Ngân