TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2026/DS-PT
Ngày: 26- 3- 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Quang Tuấn

- *Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Bà Hoàng N1 Liễu

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hà Phương Huyền –Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ* : Ông Hoàng Xuân Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ - cơ sở 3 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 299/2025/TLPT – DS ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Đoàn Trọng V, sinh năm 1976; trú tại: số 15, phố Đội N, phường N1, thành phố Hà Nội;

- Bà Tạ Vân H; sinh năm 1978; trú tại: số 15, phố Đội N, phường N1, thành phố Hà Nội

- Ông Lê Việt C, sinh năm 1971; trú tại: Phòng 7, tầng 17, Tòa nhà 101, K, phường Đ1, thành phố Hà Nội.

- Bà Tạ Minh Đ; sinh năm 1977; trú tại: Phòng 7, tầng 17, Tòa nhà 101, L, phường Đ1, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và bà Tạ Minh Đ: (Giấy lập ngày 23/12/2025)

Ông Lê Việt C; trú tại: Phòng 7, tầng 17, Tòa nhà 101, L, phường Đ1, thành phố Hà Nội;

Bà Lê Thanh H1– Luật Sư, Văn phòng Luật Sư Nhiệt Tâm và cộng sự Địa chỉ: Phòng 402, số 59 H2, phường L, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của ông Lê Việt C: Ông Hoàng N1 – Luật Sư, Văn phòng Luật Sư Nhiệt Tâm và cộng sự - Đoàn Luật Sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Phòng X1, phường L, thành phố Hà Nội

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Xuân D; sinh năm 1976; trú tại: Số 269 (1A cũ), phố V, phường T, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân D: Ông Dương Lê Ước A - Công Ty Luật Hợp Danh Đại Phát.

- Ông Lưu Thế L1; sinh năm 1991; trú tại: Căn hộ chung cư A1, phường T1, quận C1, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thế L1: Ông Nguyễn Hải L2; sinh năm 1991; trú tại: CH X, huyện H1, thành phố Hà Nội .

Người có quyền L1 nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Hồng N1; sinh năm 1985; trú tại: số Y, phố V, phường T, TP Hà Nội.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Xuân D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Việt C cùng vợ là bà Tạ Minh Đ là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 35, tờ bản đồ 22, diện tích 4094 m2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958475 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00489 do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H là người có quyền sử dụng đất thửa số 35-a, diện tích 3.343m2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958 474 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00490 do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Ngày 04/5/2020, ông Lê Việt C, bà Tạ Minh Đ, ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H ký văn bản thỏa thuận có nội dung thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Lưu Thế L1 và ông Nguyễn Xuân D với giá 13.000.000.000 đồng, trong đó thửa số 35 có giá 7.000.000.000 đồng, thửa số 35a là 6.000.000.000 đồng.

Ngày 13/5/2020 Ông Nguyễn Xuân D, là bên đặt cọc (bên A) và ông Lê Việt C, ông Đoàn Trọng V, là bên nhận cọc (Bên B) ký hợp đồng đặt cọc (mua bán nhà, đất) có nội dung: Ông Nguyễn Xuân D đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và ông V thửa 35 và 35a, tờ bản đồ 22, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với giá trị chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng.

Ngày 13/5/2020 bà Lê Hồng Nhung (vợ ông D) chuyển khoản số tiền ông D đặt cọc 150.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đoàn Trọng V và chuyển số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng của ông D vào tài khoản của ông Lê Việt C.

Ngày 26/6/2020 ông Đoàn Trọng V và vợ bà Tạ Vân H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35 – a, tờ bản đồ 22, diện tích 3.343m2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958474 mang tên Đoàn Trọng V do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 cho ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L1. Tuy nhiên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng số 2, tỉnh Hòa Bình, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, thấp hơn giá trong hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giảm thuế thu nhập phải đóng.

Ngày 26/6/2020, ông Lê Việt C cùng vợ là bà Tạ Minh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích 4409m2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958475, do UBND huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 mang tên ông Lê Việt C cho ông Lưu Thế L1 và ông Nguyễn Xuân D. Tuy nhiên hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng thấp hơn giá trong hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giảm thuế thu nhập phải đóng.

Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ nhận thấy việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá trị trong hợp đồng đặt cọc là hành vi vi phạm pháp luật, do vậy đã đề nghị bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L1 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với giá chuyển nhượng đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, song ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L1 không có ý kiến phúc đáp. Ngày 18/9/2020 Công ty TNHH Luật Hợp Lực là người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ, đã có văn bản thông báo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Lưu Thế L1 và ông Nguyễn Xuân D không có ý kiến phúc đáp trả lời.

Nguyên đơn Ông Lê Việt C và vợ là Tạ Minh Đ khởi kiện đề nghị:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35, diện tích 4409m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958475 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00489 do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 là vô hiệu. Ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L1 phải có nghĩa vụ cùng bên chuyển nhượng giải quyết các hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành. Tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc là ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V và giải quyết số tiền đặt cọc, nhận cọc.

Nguyên đơn Ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H khởi kiện đề nghị:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35-a, diện tích 3.343m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958474 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00490 do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 là vô hiệu. Ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L1 phải có nghĩa vụ cùng bên chuyển nhượng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của

pháp luật hiện hành. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc là ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V.

Bị đơn trình bày:

Ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 29/06/2020 ông D đã tiến hành thuê đo đạc kiểm tra thực địa 02 thửa đất trên thì phát hiện một phần diện tích khoảng 402m2 đã nằm trong quy hoạch kè đường bờ Sông Bùi. Đây là phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cắm mốc theo kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện Lương Sơn và đồng thời giá trị mua bán ghi trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/06/2020 không đúng thực tế do bên nhận chuyển nhượng chủ động khai giảm giá trị để nộp thuế thấp hơn nên ông D yêu cầu thỏa thuận thêm vì bản thân không biết thửa đất nằm trong quy hoạch. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ gì về giao tiền cũng như giao đất cho nhau. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D đề nghị ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh lại diện tích chuyển nhượng trừ đi phần quy hoạch 402m2 và kê khai nộp các loại thuế, phí đúng giá trị mua thật theo đơn giá được xác định trên cơ sở hợp đồng đặt cọc. Đối với Hợp đồng đặt cọc nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng thì ông D đề nghị ông Đoàn Trọng V phải trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc; ông Lê Việt C phải trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc theo thỏa thuận.

Ông Lưu Thế L1 trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Xuân D với ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V thì ông Lưu Thế L1 không liên quan.

Tài liệu hồ sơ thể hiện:

- Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ 22, diện tích 4049m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958475 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00489 do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Việt C bà Tạ Minh Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Thế L1, ông Nguyễn Xuân D ngày 26/6/2020, số công chứng 1268, quyển số 10/2020/TP/CC-SCC/ DĐGĐ phòng công chứng số 2, tỉnh Hòa Bình. Buộc ông Lê Việt C hoàn trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D. Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2025/DS-PT ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình quyết định: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về nội dung liên quan đến giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc "Buộc ông Lê Việt C phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 150 triệu đồng cho ông Nguyễn Xuân D" Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST, ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, có diện tích 3343m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35-a có diện tích 3343m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958474 vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00490 do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009, giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Thế L1, Nguyễn Xuân D ngày 26/6/2020, sô công chứng 1267, quyển số 10/2020/TP/CC-SCC/DĐGĐ tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Hòa Bình. Hủy hợp đồng đặt cọc V/v mua bán nhà đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D với bên nhận đặt cọc là ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V. Ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D. Bản án dân sự phúc thẩm số: 10/2025/DS-PT ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tuyên xử: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về nội dung: "Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D với bên nhận đặt cọc là ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V. Ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D". Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Ngày 12/5/2025, Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ) đã ra Quyết định số 01/2025/QĐST-DS nhập vụ án dân sự thụ lý số 60/2025/TLST-DS và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 61/2025/TLST-DS thành vụ án thụ lý số 62/2025/TLST- DS để giải quyết.

- Ngày 26/06/2025, ông Nguyễn Xuân D có đơn phản tố với nội dung:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D phát hiện một phần diện tích nằm trong quy hoạch mà không được bên nhận chuyển nhượng thông báo. Ông D đã chủ động đề nghị ký lại phục lục hợp đồng để điều chỉnh lại diện tích, phản ánh đúng hiện trạng quy hoạch, nhưng đều bị từ chối và nguyên đơn kiện đề nghị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vậy không phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao kết, đồng nghĩa các bên không phát sinh nghĩa vụ giao đất và thanh toán tiền chuyển nhượng. Ông D khẳng định không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào theo hợp đồng đặt cọc. Ông D đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều bị từ chối; căn cứ khoản 4 Điều 11 và Điều 352 Bộ luật Dân sự 2015 yêu cầu: Tòa án buộc bên nhận cọc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Minh Đ và bà Tạ Vân H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa 35 và 35- a, tờ bản đồ số 22, tại xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Trường hợp bên nhận cọc không đồng ý tiếp tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu trên, ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả số tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc, tương ứng 3.000.000.000 đồng theo quy định tại khoản 3.2b của Hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng

số tiền ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải trả cho ông Nguyễn Xuân D do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 3.300.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết tại sơ thẩm:

Ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H; ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ trình bày:

Việc ông Nguyễn Xuân D cho rằng ông V bà H, ông C, bà Đức vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc là do có một phần đất nằm trong quy hoạch, nên ông D không thực hiện hợp đồng và yêu cầu ký phụ lục điều chỉnh hợp đồng để giảm trừ giá trị tương ứng với phần đất bị quy hoạch 402,5m2, nếu không đồng ý sẽ yêu cầu bà H, ông V hoàn trả số tiền cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc gấp 10 lần số tiền cọc ông C, bà Đức trả lại 150.000.000 đồng và phạt cọc 10 lần số tiền. Song trên thực tế tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/05/2020 và thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/06/2020 vợ chồng ông V bà H cũng như vợ chồng ông C, bà Đức đều không biết và không nhận được việc thửa đất số 35 và 35-a có phần diện tích nằm trong quy hoạch, đồng thời việc chuyển nhượng đất quy hoạch không bị cấm và không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2024 ông Lê Việt C mới nhận được thông báo số 595/TB-UBND ngày 22/11/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về việc thu hồi 329m2 đất trồng cây lâu năm, thửa số 35, tờ bản đồ 22, tại Xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình để thực hiện dự án Khu thương mại và nhà ở Sông Bùi; do vậy việc ông D cho rằng vợ chồng ông V, bà H, ông C, bà Đức che giấu thông tin về quy hoạch để ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ. do vậy đề nghị Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận cọc là Đoàn Trọng V và Lê Việt C. Ông Đoàn Trọng V đồng ý trả lại ông D 150.000.000 đồng, Ông Lê Việt C đồng ý trả lại ông D 150.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2025/DS - ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ, quyết định:

1. Áp dụng các Điều 328; điểm c Khoản 1 Điều 423; Điều 425 Bộ luật Dân sự 2015; 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ về việc hủy hợp đồng đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D về yêu cầu ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V hoàn trả số tiền đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D về yêu cầu buộc ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất và phạt cọc cụ thể:

- Hủy hợp đồng đặt cọc (v/v Mua bán, nhà đất) ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc và ông Nguyễn Xuân D với bên nhận cọc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V. Ông Đoàn Trọng V hoàn trả ông Nguyễn Xuân D số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng. Ông Lê Việt C hoàn trả ông Nguyễn Xuân D số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D buộc ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải trả số tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/11/2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân D có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm: Ông D trình bày: Trường hợp các bên thiện chí với nhau, đề nghị nguyên đơn phải thanh toán tiền cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc 3 lần là 900.000.000đ, trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì phía bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến. Đại diện của nguyên đơn trình bày: Chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và thêm số tiền hỗ trợ là 50.000.000đ, không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo các đương sự không thoả thuận giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/ DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ,

- Về phần án phí: Cấp sơ thẩm, căn cứ vào biên bản hòa giải thể hiện ý kiến của ông Đoàn Trọng V và ông Lê Việt C về việc tự nguyện trả lại toàn bộ số tiền nhận đặt cọc cho ông Nguyễn Xuân D 300.000.000 đồng trước khi mở phiên tòa sơ thẩm nên đã buộc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải chịu mỗi người 3.750.000 đồng án phí (50% mức án phí có giá ngạch) là chưa phù hợp, bởi lẽ theo lời khai tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã trình bày rõ đây chỉ là ý kiến ý kiến của nguyên đơn, chưa có sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, trong trường hợp này đương sự phải chịu 100% án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện về tài sản là 300.000.000 đồng, cần sửa lại án phí cho phù hợp, cụ thể: Ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V mỗi người phải chịu 7.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định đơn kháng cáo hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

Người kháng cáo, người không kháng cáo nhưng có quyền L1, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại văn bản trình bày ngày 12/8/2025 của ông Nguyễn Hải L2 người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thế L1 thể hiện ông Lưu Thế L1 không liên quan đến bất kỳ giao dịch, hợp đồng đặt cọc nào giữa ông D và nguyên đơn trong vụ kiện, đề nghị được vắng mặt trong qúa trình giải quyết vụ án.- bl46,

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: "Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng". Như vậy, việc đặt cọc có phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, hợp đồng đặt cọc là một dạng của hợp đồng dân sự.

2.1. Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc (bên A) ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc (bên B) là ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V; số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Điều 1 Hợp đồng), mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thửa 35 và 35a, tờ bản đồ 22; Địa chỉ thửa đất: tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, giá bán là 13 tỷ đồng, (Điều 2 Hợp đồng), cùng ngày ông Nguyễn Xuân D thông qua tài khoản của vợ ông D là bà Lê Hồng Nhung chuyển 150.000.000 đồng cho ông Đoàn Trọng V và 150.000.000 đồng cho ông Lê Việt C. Các bên khi ký kết hợp đồng có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng đặt cọc trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, trung thực, tự do, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội do vậy hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

2.2. Thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Ngày 26/6/2020 ông Đoàn Trọng V và vợ bà Tạ Vân H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35–a, tờ bản đồ 22, diện tích 3.343m^2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958474 mang tên Đoàn Trọng V do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 cho ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L1. Tuy nhiên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng số 2, tỉnh Hòa Bình, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, thấp hơn giá trong hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giảm thuế thu nhập phải đóng.

Ngày 26/6/2020, ông Lê Việt C cùng vợ là bà Tạ Minh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích 4409 m^2, tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958475, do UBND huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình cấp

ngày 28/8/2009 cho ông Lê Việt C cho ông Lưu Thế L1 và ông Nguyễn Xuân D. Tuy nhiên hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng thấp hơn giá trong hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giảm thuế thu nhập phải đóng.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký trong thời hạn cọc, Bản án dân sự phúc thẩm số: 10, số 11/2025/DS-PT ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình tuyên xử các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.3. Trong vụ án này, người khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, do bản án dân sự phúc thẩm đã quyết định vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, dẫn đến mục đích của Hợp đồng đặt cọc không đạt được (Điều 2 Hợp đồng đặt cọc). Theo quy định tại Bộ luật Dân sự thì Hủy bỏ hợp đồng trong các trường hợp: Hủy bỏ hợp đồng (Điều 424); Hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện (Điều 425); Hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp tài sản bị mất, bị hư hỏng (Điều 426). Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng theo các quy định trên là có căn cứ pháp luật.

2.4. Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân D buộc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Minh Đ và bà Tạ Vân H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa 35 và 35-a, tờ bản đồ số 22, tại xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, nhận thấy: Sau khi 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, cũng như quá trình giải quyết vụ án bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận ra hạn thời hạn đặt cọc và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.5. Về yêu cầu của ông Nguyễn Xuân D yêu cầu Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả số tiền cọc, tương ứng 300.000.000 đồng. thấy:

Tại điểm a, khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc, bên A (ông D) có quyền được nhận lại tiền đặt cọc nếu mục đích đặt cọc đạt được hoặc nếu các bên không thực hiện được giao kết hợp đồng vì lý do khách quan. Tuy nhiên mục đích của Hợp đồng đặt cọc không đạt được (Điều 2 Hợp đồng đặt cọc), trong thời hạn, điều này do lỗi của hai bên (bên đặt cọc cũng như bên nhận cọc). dẫn đến Hợp đồng bị hủy do vậy các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Khoản 2 Điều 247 Bộ luật Dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V đồng ý hoàn trả lại ông Nguyễn Xuân D số tiền đặt cọc 300 triệu đồng (mỗi người trả 150 triệu đồng);

Nguyên đơn (ông C) ý kiến ngoài số tiền trả cho ông D 300 triệu thì nguyên đơn còn tự nguyện trả cho ông D thêm 50 triệu đồng, nhưng ông D không đồng ý nhận số tiền này và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D yêu cầu ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả số tiền cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

2.6. Về yêu cầu phạt cọc 3.000.000.000 đồng của ông Nguyễn Xuân D

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc thì: "Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết để làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả đến 12.500.000.000đ khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng nhà nước".

Tại điểm b, khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc quy định thì bên B có quyền: Hủy hợp đồng đặt cọc mà không phải chịu bất kỳ chi phí và trách nhiệm nào. Nếu bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự như đã thỏa thuận tại điều 2

Nhận thấy, trong thời gian đặt cọc bên A (phía bị đơn) không thực hiện đủ cam kết sẽ trả đến 12.500.000.000đ khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng nhà nước (thực tế hai bên cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau đó bị tuyên vô hiệu). Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thực hiện được là do lỗi của các bên. Theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao qui định trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: "Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc". Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phạt số tiền phạt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

2.7. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung như Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/ DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa.

[3] Về xác định án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm: Tại cấp sơ thẩm, căn cứ vào biên bản hòa giải thể hiện ý kiến của ông Đoàn Trọng V và ông Lê Việt C tự nguyện trả lại toàn bộ số tiền nhận đặt cọc cho ông Nguyễn Xuân D 300.000.000 đồng trước khi mở phiên tòa sơ thẩm nên đã buộc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải chịu mỗi người 3.750.000 đồng án phí (50% mức án phí có giá ngạch), tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã trình bày rõ ý kiến của mình thể hiện chưa có sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, nên chưa có căn cứ để xác định các đương sự chịu 50% mức án phí theo qui định tại khoản 7 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14:" *Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án trong trường hợp Tòa án tiến hành hòa giải trước khi mở phiên tòa thì phải chịu 50% mức án phí, kể cả đối với các vụ án không có giá ngạch"*. Do vậy, cần xác định lại án phí theo qui định: 300.000.000đ x 5% = 15.000.000đ (ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V mỗi người phải chịu 7.500.000 đồng).

3.2. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm số 08/2025/DS - ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ, cụ thể:

1. Căn cứ vào các Điều 328; điểm c khoản 1 Điều 423; Điều 425 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ về việc hủy hợp đồng đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D về yêu cầu ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V về hoàn trả số tiền đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D về yêu cầu buộc ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất và phạt cọc cụ thể:

- Hủy hợp đồng đặt cọc (v/v Mua bán, nhà đất) ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc và ông Nguyễn Xuân D với bên nhận cọc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V.

- Buộc ông Đoàn Trọng V hoàn trả ông Nguyễn Xuân D số tiền nhận cọc 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Lê Việt C hoàn trả ông Nguyễn Xuân D số tiền nhận cọc 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân D buộc ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H, ông Lê Việt C và bà Tạ Minh Đ ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc ông Lê Việt C và ông Đoàn Trọng V phải trả số tiền phạt cọc 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

2. *Trường hợp Quyết định này 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 các Điều 6, 7 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.*

3. *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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm

- Ông Lê Việt C phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005480 ngày 10/04/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Ông Lê Việt C còn phải nộp 7.200.000 đồng.

- Ông Đoàn Trọng V phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005479 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Ông Đoàn Trọng V còn phải nộp 7.200.000 đồng.

- Ông Nguyễn Xuân D phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 92.000.000đ (chín mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc; được đối trừ vào 49.000.000 (bốn mươi chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000639, ngày 21/07/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông Nguyễn Xuân D còn phải nộp 43.300.000 (bốn mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng).

4.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân D phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005120, ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông D đã nộp đủ.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (26/3/2026).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND Khu vực 13 – Phú Thọ;
- TAND Khu vực 13 – Phú Thọ;
- Phòng THADS KV 13 – Phú Thọ
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Quang Tuấn