

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 155/2025/DS-PT

Ngày: 15/8/2025

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*

**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 Nguyễn Anh Dũng.

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Phong Lan và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2025/TLPT-DS ngày 26/5/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện HB, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Ông Lưu Linh D, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: phường A, Quận B, thành phố H (nay là phường V, Thành phố H).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện N, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà H:* bà Nguyễn Đoàn Thanh T – Luật sư của Văn phòng luật sư Thanh T thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh ĐồngTháp) có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn T1, sinh năm 1976 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện HB, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng)

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện HB, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim H và ông Lưu Linh D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông và vợ chồng ông T, bà Đ là hàng xóm gần nhà nhau. Do ông có nhu cầu mua đất và được biết ông T và bà Đ muốn bán khoảng 01ha đất ở xã Hồng Sơn (đất đã được cấp giấy chứng nhận). Sau khi thống nhất thì ngày 08/5/2024, hai bên có lập hợp đồng mua bán đất (giấy tay) thể hiện vợ chồng ông T, bà Đ chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất với giá là 3.550.000.000 đồng gồm 09 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977570; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977565; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977568; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977571; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977567; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977572; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977569; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977564 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977566; đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/7/2020 đứng tên ông Phan Văn Tùng. Ngày 08/5/2024 (là ngày ký hợp đồng) do vợ chồng ông T cần tiền gấp nên ông có giao trước cho vợ chồng ông T số tiền 3.450.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 08/6/2024 sẽ ra ký hợp đồng công chứng thì sẽ giao hết số tiền còn lại nhưng chưa tới ngày công chứng thì ông đã giao hết số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu. Ngày 08/6/2024, vợ chồng ông T và ông có tới văn phòng công chứng ở Phan Thiết để ký hợp đồng như thỏa thuận nhưng không thực hiện được vì trước đó vợ chồng ông T đã ký hợp đồng đặt cọc còn tồn tại trên hệ thống. Ông yêu cầu vợ chồng ông T, bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký hoặc phải trả lại cho ông số tiền 3.550.000.000 đồng đã nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông và vợ chồng ông T đã tự nguyện hủy hợp đồng mua bán giấy tay giữa các bên, ông T và bà Đ đã trả cho ông số tiền

3.550.000.000 đồng. Ngày 06/01/2025 ông có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- Nguyên đơn ông Lưu Linh D, bà Nguyễn Kim H và người đại diện theo ủy quyền đều thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông D, bà H có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà Đ để nhận chuyển nhượng các thửa đất theo 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977570, CV 977565, CV 977568, CV 977571, CV 977567, CV 977572, CV 977569, CV 977564 và số CV 977566 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/7/2020 đứng tên ông Phan Văn T1 tọa lạc tại thôn 04, xã Hồng Sơn, huyện Hàm Thuận Bắc, tổng diện tích 13.157,4m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước với giá chuyển nhượng là 290.000.000đồng/sào, tổng số tiền là 3.815.350.000đồng (có ông H1ệu, bà Hân là đại diện cho ông T, bà Đ để thương lượng). Sau khi thống nhất thì ông D, bà H có đặt cọc trước 500.000.000 đồng (số tiền này chuyển cho bà H2), đến ngày 26/4/2022, vợ chồng ông D, bà H chuyển tiếp 1.000.000.000 đồng nữa giao trực tiếp cho ông H1 (cả hai lần cọc thì vợ chồng ông T và bà Đ điều ký tên đã nhận cọc). Sau đó thì các bên tới văn phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 thể hiện: Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 3.815.350.000 đồng, đặt cọc trước 1.500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là kể từ ngày ký đến ngày 30/11/2022 thì hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có điều khoản vợ chồng ông D và bà H phải có giấy xác nhận hộ nông nghiệp hoặc giấy tờ tương đương để đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Thực tế vợ chồng ông bà không đủ điều kiện đứng tên đất lúa nên sau khi ký hợp đồng công chứng thì cùng ngày 26/4/2022, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc giấy tay, đề thỏa thuận bổ sung: Bên bán phải làm thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa lên đất trồng cây lâu năm trước ngày 30/11/2022. Tới ngày 30/11/2022 mà bên ông T không chuyển được mục đích sử dụng đất thì phải trả cọc và bồi thường cọc theo khoản d Điều 5 của hợp đồng.

Sau khi đặt cọc xong thì ông D, bà H không có liên lạc gì với vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông T nhưng trước ngày 30/11/2022 (không nhớ chính xác ngày) thì ông H1 có vào thành phố Hồ Chí Minh gặp vợ chồng ông D, bà H nói là đất chuyển mục đích chưa xong và xin gia hạn nhưng không nói là gia hạn cụ thể tới thời điểm nào, khi đó thì vợ chồng ông D bà H đồng ý cho gia hạn tới khi chuyển mục đích lên đất trồng cây lâu năm xong thì các bên tiến hành thực hiện việc ký chuyển nhượng, nhưng với điều kiện: Trường hợp khi đã chuyển mục đích xong và báo cho vợ chồng ông D, bà H biết mà thời điểm vợ chồng ông D, bà H đang khó khăn, chưa lo được tài chính thì các bên tiếp tục chờ cho tới khi vợ chồng ông D, bà H hết khó khăn thì mới tiến hành việc chuyển nhượng. Khoảng cuối tháng 7/2023 (không rõ ngày) thì ông H1 có gọi điện cho bà H nói là gần có quyết định chuyển mục đích, chuẩn bị ra sổ đỏ rồi thì bà H không có ý kiến gì. Tới đầu tháng 8/2023 ông H1 tiếp tục gọi điện cho bà H nói Quyết định chuyển mục đích tới cuối tháng 8/2023 là xong, nói bà H chuẩn bị tiền để thực hiện hợp đồng thì bà H nói là đang khó khăn nên chưa thực hiện hợp đồng được thì ông H1 lại không chịu và nói

nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất cọc nên ngày 11/8/2023, bà H đã có văn bản gửi qua số điện thoại Zalo của ông H1 đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường cọc và có gửi cho ông T, bà Đ qua đường bưu điện vào ngày 11/8/2023. Khi ông T, bà Đ được chuyển mục đích sử dụng đất lên đất cây lâu năm thì bà H2 có gọi điện cho bà H thông báo đã có giấy chứng nhận nhưng bà H đã không đồng ý vì đã thông báo chấm dứt hợp đồng.

Sau đó một thời gian khá lâu, bà H không thấy bên phía ông T phản hồi lại thì bà H có nhờ ông Nguyễn Ngọc T (là người đại diện của vợ chồng bà H) gặp bà H2 thương lượng. Mục đích thương lượng là giảm giá trị chuyển nhượng xuống 30 % và chỉ chuyển nhượng diện tích đất trên số tiền 1.500.000.000 đồng đã đặt cọc, không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như đã thỏa thuận, thì bà H2 nói ông T và bà Đ không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D và bà H yêu cầu ông T, bà Đ giảm giá trị chuyển nhượng xuống 30% và chỉ chuyển nhượng diện tích đất trên số tiền 1.500.000.000 đồng đã đặt cọc. Nếu ông T, bà Đ không đồng ý thì yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 và yêu cầu ông T bà Đ thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng (1.500.000.000 đồng tiền cọc và 1.500.000.000 đồng phạt cọc).

*Bị đơn ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Ông, bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc 1.500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Khi ký xong hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 thì vợ chồng ông bà đã làm hồ sơ để đăng ký chuyển mục đích lên đất cây lâu năm nhưng đến ngày 30/11/2022 thì do nhà nước làm chậm nên chưa chuyển mục đích được và ông H1 liên hệ với bà H để thỏa thuận gia hạn thêm thì bà H đồng ý. Đến khoảng tháng 7/2023, ông T liên hệ với cơ quan nhà nước thì biết hồ sơ sắp trình ký nên có nhờ ông H1 báo lại cho bà H biết để chuẩn bị ký hợp đồng, sau đó thì ông H1 báo cho bà H 02 lần và ông T có gửi thông báo nhưng bà H không phản hồi. Khi chuyển mục đích xong thì cũng có báo hai lần nữa nhưng bà H không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tới đầu năm 2024, sau khi đã liên hệ với bà H nhiều lần nhưng bà H không có thiện chí và ông bà cũng đang khó khăn nên mới bán lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn P, nhưng khi ra ký chuyển nhượng thì Công chứng nói là các thửa đất vướng hợp đồng đặt cọc lưu trên hệ thống nên không ký được. Khi đó vợ chồng ông bà chưa có tiền trả cho ông Phúc nên ông Phúc khởi kiện, trong thời gian khởi kiện thì vợ chồng ông bà đã trả toàn bộ tiền cho ông Phúc và hai bên đã ký hủy hợp đồng.

Nay vợ chồng ông bà vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng và nếu vợ chồng bà Hoa tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T, bà Đ giảm bớt cho vợ chồng bà H số tiền là 300.000.000 đồng. Trường hợp vợ chồng bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng bà H mất tiền cọc.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Phan Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T có mối quan hệ bà con với nhau. Vợ chồng ông T là chủ sử dụng của các thửa đất và có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nên đã nhờ vợ chồng ông, bà đứng ra để thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Thị Hoa toàn bộ diện tích đất trên. Sau khi thương lượng với vợ chồng ông D, bà H thì các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.815.350. đồng. Ngày 26/4/2022 các bên tới văn phòng công chứng để ký công chứng hợp đồng đặt cọc và vợ chồng bà H đã đặt cọc 02 lần với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng, đồng thời các bên thỏa thuận: Bên chủ sử dụng đất có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa lên đất trồng cây lâu năm, thời hạn đến ngày 30/11/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T liên hệ để làm thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa lên cây lâu năm nhưng tới tháng 11/2022 thì ông T, bà Đ chưa chuyển xong mục đích theo đúng như thỏa thuận do đang chờ quy hoạch sử dụng đất mới nên chưa chuyển được. Đầu tháng 11/2022, ông H1 vào Tp. HCM gặp trực tiếp ông D, bà H để thương lượng gia hạn lại cho tới khi chuyển xong mục đích lên đất cây lâu năm xong thì các bên sẽ tiến hành thực hiện ký kết hợp đồng thì vợ chồng ông D, bà H đã đồng ý gia hạn cho tới khi chuyển xong mục đích cây lâu năm thì báo lại cho vợ chồng ông bà Dũng, Hoa để các bên tiến hành ký hợp đồng. Khoảng cuối tháng 7/2023, khi nghe tin sắp có quyết định chuyển mục đích, ông H1 có gọi điện thoại cho bà H báo nội dung trên thì bà H đồng ý, không có ý kiến gì khác. Tới khoảng đầu tháng 8/2023 thì ông H1 gọi điện cho bà H nói Quyết định chuyển mục đích khoảng cuối tháng 8/2023 là xong, nói bà H chuẩn bị tiền để thực hiện hợp đồng thì bà H từ chối thực hiện mà không nêu lý do. Sau khi chuyển mục đích xong thì bà H2 có báo lại cho bà H biết để chuẩn bị thực hiện hợp đồng thì bà H từ chối thực hiện hợp đồng đồng thời ông T và bà Đ có thông báo bằng văn bản gửi bà H đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà H không có ý kiến phản hồi. Đến đầu năm 2024, bà H có nhờ ông Nguyễn Ngọc T (là người đại diện của vợ chồng bà H) gặp bà H2 thương lượng giảm giá trị chuyển nhượng xuống 30% và chỉ chuyển nhượng diện tích đất trên số tiền 1.500.000.000 đồng đã đặt cọc, không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như đã thỏa thuận, thì bà H2 trao đổi với ông T và bà Đ nhưng ông T, bà Đ không đồng ý.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015

Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn P. Người khởi kiện có quyền khởi kiện lại vụ án khi có yêu cầu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H và bên nhận cọc ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ được công chứng ngày 26/4/2022 tại văn phòng công chứng Trương Văn Cường, số công chứng 05540, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H và bên nhận cọc ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim Hòa về yêu cầu buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ trả lại 1.500.000.000 đồng tiền cọc và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2025, ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông, bà.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn thời gian là 01 năm để khắc phục khó khăn và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nếu nguyên đơn không đồng ý thì phải mất tiền cọc đã đặt cọc.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng do vợ chồng ông T, bà Đ không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm đúng thời hạn nên buộc trả lại tiền cọc cũng như phạt cọc là không có cơ sở vì việc gia hạn thời hạn chuyển mục đích sử dụng đất đã được bên nguyên đơn thừa nhận nên bị đơn không vi phạm về thời hạn, nguyên đơn cho rằng phải chờ vô thời hạn đến khi nào hết khó khăn thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm thì bị đơn vẫn có thiện chí thực hiện hợp đồng, đã tạo điều kiện cho nguyên đơn thời hạn 01 năm để khắc phục khó khăn, đồng thời giảm

giá trị chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng), ông D, bà H phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Về việc vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, ông Lưu Linh D; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 và bà Phan Thị H2 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt không có lý do nhưng nguyên đơn bà Nguyễn Kim H đề nghị xét xử vắng mặt người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa.

- Nguyên đơn ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do phía bị đơn không thực hiện đúng cam kết, bị đơn không thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đúng thời hạn, mặc dù nguyên đơn đã cho bị đơn gia hạn thêm thời gian để hoàn thành việc chuyển mục đích nhưng có điều kiện nếu sau khi chuyển xong mà nguyên đơn gặp khó khăn thì phải chờ đến khi hết khó khăn mới thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bị đơn đã không chờ mà chấm dứt hợp đồng nên bị đơn phải trả lại tiền cọc và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 đã được công chứng số 05540, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Lưu Linh D, bà Nguyễn Kim H và bên nhận cọc ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ thì các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng 09 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977570; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977565; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977568; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977571; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977567; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977572; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV

977569; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977564 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 977566; đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/7/2020 đứng tên ông Phan Văn Tùng.

[3.1] Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì ông D, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà Đ số tiền là 1.500.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận đến ngày 30/11/2022 thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và ông D, bà H sẽ thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền còn lại; ông T, bà Đ có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm.

Theo lời trình bày của các bên đương sự thì khi gần hết thời hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, do việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất chưa hoàn thành (do đang chờ quy hoạch sử dụng đất) nên đại diện của ông T, bà Đ là ông H1 liệu có thỏa thuận lại (bằng miệng) với ông D, bà H về việc gia hạn thời hạn cho tới khi chuyển xong mục đích thì các bên sẽ ký hợp đồng và đã được ông D, bà H đồng ý nên ông T, bà Đ không vi phạm về thời hạn thỏa thuận.

Theo lời trình bày của ông D, bà H thì mặc dù ông, bà đã đồng ý gia hạn cho đến khi chuyển mục đích sử dụng đất xong thì các bên sẽ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nếu thời điểm vợ chồng ông D, bà H đang khó khăn, chưa lo được tài chính thì các bên tiếp tục chờ cho tới khi vợ chồng ông D, bà H hết khó khăn thì mới tiến hành việc chuyển nhượng. Lời trình bày của ông D, bà H không được phía ông Tùng bà Đồng, và ông H1 liệu, bà Hân thừa nhận và nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên lời trình bày là không có cơ sở, hơn nữa lời trình bày trên là hoàn toàn không có tính khả thi bởi lẽ không thể thỏa thuận quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô thời hạn mà phải có thời hạn cụ thể mới có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau được, bên cạnh đó thì theo lời trình bày của ông T, bà Đ thì vì khó khăn nên mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác trong khi đó theo lời trình bày của nguyên đơn thì phải chờ không có thời hạn cho đến khi nguyên đơn hết khó khăn về tài chính là không phù hợp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì phía ông T, bà Đ đã nhiều lần báo cho ông D, bà H (bằng văn bản và bằng điện thoại) biết đã thực hiện xong việc chuyển mục đích sử dụng đất và ấn định thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông D, bà H không có văn bản nào thể hiện việc đề nghị gia hạn thời hạn ký hợp đồng với ông T, bà Đ. Mặc dù bà Hoa trình bày là vợ chồng bà gia hạn có điều kiện cho đến khi hết khó khăn nhưng ngày 07/8/2023, ông D, bà H lại thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường là không phù hợp, bên cạnh đó đến đầu năm 2024 thì bà Hoa lại nhờ ông Tuấn (là đại diện của mình) đến thương lượng giảm giá trị chuyển nhượng xuống 30% và chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tương đương với số tiền đã đặt cọc nhưng không được phía ông T, bà Đ đồng ý nên ông D, bà H là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông T, bà Đ vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thống nhất giảm giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số

tiền 300.000.000đồng và đồng ý tạo điều kiện gia hạn thêm thời gian 01 năm để ông D, bà H có điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía ông D, bà H không đồng ý mà chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên số tiền 1.500.000.000đồng sau khi đã giảm 30% giá trị chuyển nhượng. Lời đề nghị của nguyên đơn là không có căn cứ và thể hiện sự không thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như thương lượng để đi đến thỏa thuận với nhau khi giải quyết tranh chấp.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 thì bên A có nghĩa vụ *“Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận. Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A bị mất tài sản đặt cọc”* bên B có nghĩa vụ *“Trả lại tài sản đặt cọc và bồi thường cho bên A một khoản tiền bằng với giá trị tài sản đặt cọc 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”* và có quyền *“Sở hữu tài sản đặt cọc Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”*. Như vậy, do ông D, bà H từ chối việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đơn phương đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc và là người có lỗi nên phải mất tài sản đặt cọc.

[3.2] Đối với yêu cầu phạt cọc của ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H: Như đã phân tích ở trên, do ông D, bà H là người có lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng đã thỏa thuận nên ông T, bà Đ không phải trả lại tiền cọc và không phải chịu bồi thường.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên nhân dẫn tới việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do ông D, bà H không có thiện chí để thực hiện, đã đơn phương yêu cầu chấm dứt hợp đồng mà không được sự đồng ý của ông T, bà Đ nên ông D, bà H là người hoàn toàn có lỗi nên cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc và yêu cầu bồi thường là hoàn toàn có căn cứ. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX, kháng cáo của đương sự không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ông Dũng thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ:** Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng).

**2. Căn cứ:**

Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 274; Điều 275; Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 được công chứng số 05540, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 26/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Lưu Linh D bà Nguyễn Kim H và bên nhận cọc ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Linh D và bà Nguyễn Kim Hòa về yêu cầu buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ trả lại 1.500.000.000 đồng tiền cọc và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

**3. Về án phí sơ thẩm:**

- Buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Nguyễn Kim Hòa phải chịu 46.000.000 đồng án phí DSST nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014044 ngày 11/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Bà Nguyễn Kim H còn phải tiếp tục nộp số tiền 23.000.000 đồng.

- Ông Lưu Linh D phải chịu 46.000.000 đồng án phí DSST nhưng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Lưu Linh D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Kim H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003275 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Lâm Đồng).

**5.** Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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 (ngày 15/8/2025)./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 12;
- Phòng THADS Khu vực 12;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Anh Dũng**