| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **47**/2026/DS-PT
Ngày: 23-01-2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thanh Hòa
*Các Thẩm phán*: Ông Lương Thanh Chín
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng- Cơ sở 1 (Số 349 Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 327/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 671/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Phạm Hồng N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1 Bình Tân, phường L, tỉnh L1.

***- Bị đơn:*** Ông Huỳnh Nghĩa T, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Thôn Xuân An 2, xã B, tỉnh L1.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ:* Ông Đinh Hoài N1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn Thái Hoà, xã H, tỉnh L1.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn Hoài T1 – Luật sư Văn phòng Luật sư số 7, Đoàn Luật sư tỉnh B1.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Văn Tấn L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, tỉnh L1.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 7, khu phố 1, phường B1, tỉnh L1.

2/ Ông Huỳnh Nghĩa M, sinh năm 1955

Địa chỉ tạm trú tại Việt Nam: Số 31 Lê Phụng Hiểu, phường B1, tỉnh L. Địa chỉ tại nước ngoài: Số 6 Naretha Lane, Green Valley NSW, 2168, Australia.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Nghĩa M:* Ông Huỳnh Nghĩa T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn Xuân An 2, xã B, tỉnh L1.

***Người kháng cáo:*** Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hồng N trình bày:*

Ngày 08/4/2021, vợ chồng ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N và ông Văn Tấn L khu đất có tổng diện tích 73.550m$^2$, tọa lạc tại thôn Phú Hòa, xã H1, huyện H2, tỉnh B1, trong đó bao gồm các thửa:

- Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.320m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 412619 do UBND huyện H2 cấp ngày 12/5/2011, cập nhật biến động lần cuối ngày 16/3/2017;

- Thửa đất số 69, 88, 89, 100, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 20.000m$^2$, có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 412618 do UBND huyện H2 cấp ngày 12/5/2011, cập nhật biến động lần cuối ngày 16/3/2017;

- 08 thửa đất khác có tổng diện tích khoảng 49.230m$^2$ thuộc các Giấy chứng nhận số AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138, diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ và AG 771145, diện tích 2.400m$^2$. Mặc dù giấy chứng nhận các thửa đất này đang đứng tên ông Triệu Lục C nhưng ông T, bà Đ xác định là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà, và ông T, bà Đ đang cùng ông Huỳnh Nghĩa M quản lý các thửa đất trên. Hiện bản chính các giấy chứng nhận

đã bị mất, chỉ còn lại bản phô tô.

Giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỉ đồng), được thanh toán làm 04 đợt như sau:

- Đợt 1: đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 09/4/2021;
- Đợt 2: đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/5/2021;
- Đợt 3: đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/6/2021;
- Đợt 4: thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 08/4/2021, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T, bà Đ hứa chuyển nhượng cho ông N và ông L tổng diện tích đất 24.320m$^2$ tại các thửa đất số 101, 69, 88, 89, 100, cùng tờ bản đồ số 03 với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, được thanh toán làm 04 đợt như trên. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 05 tháng tính từ ngày 09/4/2021 đến ngày 09/9/2021. Hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng Công chứng Thịnh Phát, tỉnh B1 chứng nhận ngày 08/4/2021, số công chứng: 1413. Do diện tích 49.230m$^2$ hứa chuyển nhượng nhưng không có bản chính giấy chứng nhận nên không đủ điều kiện đưa vào Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/4/2021.

Do đối tượng hứa chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 chưa đầy đủ, chưa bao gồm diện tích đất 49.230m$^2$ trong các giấy chứng nhận bị mất. Do đó, để thể hiện đầy đủ ý chí của các bên cũng như đối tượng giao dịch, cùng ngày 01/6/2021, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3, trong đó thể hiện đối tượng hứa chuyển nhượng là diện tích đất 73.550m$^2$ đất với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng), trong đó bao gồm diện tích 24.320m$^2$ đã thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc số 1413 ngày 08/4/2021 và diện tích 49.230m$^2$ bị mất bản chính các giấy chứng nhận.

Ông Văn Tấn L có cùng ông ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021, còn ngày 01/6/2021 thì chỉ mình ông ký hợp đồng đặt cọc với ông T và bà Đ nhưng ông L vẫn biết và đồng ý. Ngày 01/6/2021, ông giao thêm 01 tỷ đồng cho ông T, bà Đ cho đủ 03 tỷ đồng tiền đặt cọc, còn trước đó ông và ông L đã giao mỗi người 01 tỷ đồng cho vợ chồng ông T, bà Đ.

Như vậy, thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ngày 09/4/2021, ngày 01/5/2021 và ngày 01/6/2021, ông N và ông L đã đặt cọc đủ số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) cho vợ chồng ông T, bà Đ bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Trong đó ông N góp 02 tỷ đồng, còn ông L góp 01 tỷ đồng tiền đặt cọc.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021, ông T, bà Đ hứa sẽ làm các thủ tục pháp lý để hoàn tất thủ tục sang tên từ ông Triệu Lục C sang cho ông T, bà Đ.

Sau đó ông T, bà Đ mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông L. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/6/2021 thì bên ông T, bà Đ không thực hiện các thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và ông L. Đến ngày 11/4/2024, ông có làm thông báo đề nghị ông T, bà Đ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 73.550m$^2$ đất cho ông và ông L, thời gian công chứng từ 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 15/5/2024, địa điểm tại trụ sở Văn phòng công chứng Thịnh Phát, tỉnh B1, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã P1, huyện B, tỉnh B1 nhưng ông T, bà Đ vẫn không thực hiện.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ được công chứng tại văn phòng công chứng Thịnh Phát, số công chứng 1413.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ.

- Buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L số tiền 6.000.000.000 đồng gồm 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 3.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa, ông N rút lại yêu cầu phạt cọc và rút lại yêu cầu trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông Văn Tấn L vì số tiền này là của ông L và ông L không yêu cầu.

Nay ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ được công chứng tại văn phòng công chứng Thịnh Phát, số công chứng 1413.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ.

- Buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Phạm Hồng N số tiền 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Về quá trình thỏa thuận đặt cọc như ông Phạm Hồng N trình bày là đúng. Các ông bà có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 và hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 ngày 01/6/2021. Tuy nhiên, các ông bà chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho ông Huỳnh Nghĩa M là anh ruột của ông Huỳnh Nghĩa T (do ông M ở Australia, thời điểm đó ông M không đứng tên

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được) nên ông bà mới ký hợp đồng đặt cọc giúp cho ông M, còn việc giao nhận tiền đặt cọc với số tiền 3.000.000.000 đồng là việc giữa ông N, ông L và ông M. Ông N, ông L đã giao đủ số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng cho ông M, chứ vợ chồng ông bà không nhận đồng nào.

Trước khi đặt cọc, ông bà có nói cho ông N và ông L biết diện tích 73.550m$^2$ là do ông M mua sử dụng nhưng không đứng tên được vì ông M không có quốc tịch Việt Nam nên ông M nhờ ông T, bà Đ đứng tên giúp phần diện tích 24.320m$^2$ tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412619 và số BE 412618, do UBND huyện H2 cấp cùng ngày 12/5/2011. Còn phần diện tích 49.230m$^2$ thuộc 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138, diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ và AG 771145, diện tích 2.400m$^2$ thì vẫn đứng tên ông Triệu Lục C, chưa sang tên cho ông T, bà Đ và tại thời điểm đó thì 08 Giấy chứng nhận này đã bị thất lạc. Ông N, ông L có biết nhưng vẫn đồng ý đặt cọc

Từ ngày lập hợp đồng đặt cọc 01/6/2021, ông bà đã khởi kiện ông Triệu Lục C ra Tòa án nhân dân huyện H2 để yêu cầu ông Triệu Lục C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 49.230m$^2$ để sang tên cho ông bà nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả.

Ông bà có nhận được thông báo ngày 11/4/2024 của ông N đề nghị ông bà thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 73.550m$^2$ đất cho ông N và ông L, thời gian công chứng từ 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 15/5/2024, địa điểm tại trụ sở Văn phòng công chứng Thịnh Phát, tỉnh B1, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã P1, huyện B, tỉnh B1. Tuy nhiên, ông bà có làm văn bản trả lời ông N là đất này của ông M nên ông bà không có quyền gì, vì vậy ông bà phải chờ ông M về để giải quyết.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tấn L trình bày:*

Quá trình thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc đúng như ông Phạm Hồng N đã trình bày. Lúc ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 thì ông ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không ký nhưng thực tế hai bên đã thỏa thuận mua diện tích đất 73.550m$^2$ trước khi ký hợp đồng đặt cọc lần đầu tiên, ông vẫn biết việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 vì được ông N, ông T, bà Đ thông báo và ông vẫn đồng ý.

Trước khi đặt cọc, ông T, bà Đ có nói đất này là do ông Huỳnh Nghĩa M (anh trai ông T) mua tổng diện tích 73.550m$^2$ rồi nhờ ông T, bà Đ đứng tên giúp phần diện tích 24.320m$^2$ tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412619 và số BE 412618 do UBND huyện H2 cấp cùng ngày 12/5/2011, còn phần diện tích 49.230m$^2$ thì vẫn đứng tên ông Triệu Lục C. Ông T, bà Đ, ông M có nói rằng do ông M là người mua sử dụng nhưng không đứng tên được do ông M không có quốc tịch Việt Nam. Tuy nhiên ông T, bà Đ, ông M vẫn cam kết sẽ hoàn thành các thủ tục để đứng tên ông T, bà Đ và sẽ chuyển nhượng cho ông và ông N, vì vậy các ông mới đồng ý đặt cọc, nhưng đến tận bây giờ phía ông T, bà Đ vẫn không thực hiện.

Ông và ông N đã giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông M, phần của ông đã giao đủ 01 tỷ đồng cho ông M, còn phần ông N thì ông không rõ là ông N giao tiền bằng hình thức gì cho ông M. Sở dĩ các ông giao tiền cho ông M vì đây là đất của ông M mua, ông T, bà Đ chỉ đứng tên giúp ông M.

Lý do đến nay hai bên vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng tổng diện tích 73.550m$^2$, tọa lạc tại thôn Phú Hòa, xã H1, huyện H2, tỉnh B1 là do còn phần diện tích 49.230m$^2$ vẫn đứng tên ông Triệu Lục C. Ông C đã bán đất cho ông M nhưng không chịu sang tên nên ông M đang khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân huyện H2.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì lúc đầu hai bên đã thỏa thuận và đều biết có vướng mắc về vấn đề pháp lý, giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa đảm bảo, chưa đứng tên bên bán nhưng ông và ông N vẫn đồng ý mua. Ông M vẫn đồng ý giao phần diện tích 24.320m$^2$ đã đứng tên ông T, bà Đ; còn phần diện tích 49.230m$^2$ thì ông M, ông T, bà Đ đang thực hiện các thủ tục pháp lý, vẫn đồng ý giao các phần đất này cho các ông bình thường, nhưng ông M yêu cầu các ông phải giao đủ số tiền 04 tỷ đồng còn lại. Ông M, ông T, bà Đ vẫn thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ông thấy khởi kiện ông M, ông T, bà Đ là không phù hợp. Ông không yêu cầu ông T, bà Đ phải trả lại số tiền 01 tỷ đồng đặt cọc cho ông.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/QĐ-SCBSBA ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng, đã quyết định:*

**Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 407; Điều 423; Điều 427; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26; Điều 27 của 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.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Văn Tấn L số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng N:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Thịnh Phát, số công chứng 1413, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải trả lại cho ông Phạm Hồng N số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

4. Về án phí:

Ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải chịu 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phạm Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Phạm Hồng N số tiền 57.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008984 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, bị đơn ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì lý do vợ chồng ông T, bà Đ không nhận tiền cọc của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do vợ chồng ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ không nhận tiền cọc nên cấp sơ thẩm buộc ông T, bà Đ liên đới trả lại số tiền cọc là không đúng quy định của pháp luật.

- Ông Văn Tấn L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của hai bên nên ông đề nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử vụ án.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm vì lý do các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bên chuyển nhượng nhưng ông chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc, đồng thời vợ chồng ông T là người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

*- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Tại thời điểm hai bên đặt cọc ngày 01/6/2021 thì phần diện tích 49.230m$^2$ theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137, AG 771138, AG 771139, AG 771140, AG 771141, AG 771142, AG 771144 đều đã bị thu hồi do hết thời hạn sử dụng đất, vượt hạn mức, đưa lưu trữ

vào năm 2011 và được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618 đối với phần đất được gia hạn thời hạn sử dụng đất là diện tích 5.570m$^2$, thửa đất số 69 (tách từ thửa đất số 69, diện tích 12.030m$^2$, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137) nhưng các bên vẫn thỏa thuận đặt cọc là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 là vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, các đương sự thừa nhận các phần đất đặt cọc do ông M là người mua sử dụng nhưng ông T và bà Đ đứng tên giúp và ông M cũng là người nhận tiền cọc từ ông N và ông L nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải trả lại cho ông Phạm Hồng N số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu phạt cọc: Ông Phạm Hồng N rút lại yêu cầu về việc phạt cọc nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc là có căn cứ.

Các đương sự đều thừa nhận trong số tiền đặt cọc thì ông N góp 2.000.000.000 đồng, ông L góp 1.000.000.000 đồng. Ông L không yêu cầu ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông L, ông N rút lại yêu cầu khởi kiện này nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông Văn Tấn L là có căn cứ. Ông L có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã xuất trình tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của TAND khu vực 13-Lâm Đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ làm trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo đề ngày 29/7/2025 của ông Văn Tấn L có nội dung *"Kháng cáo toàn bộ bản án số 04/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng, vì cấp sơ thẩm xét xử chưa đảm bảo quyền lợi của ông"*. Như vậy đơn kháng cáo của ông Văn Tấn L đã rõ ràng, đầy đủ theo đúng quy định của Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm lại ban hành thông báo yêu cầu làm lại, sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo với lý do phải yêu cầu cụ thể cấp phúc thẩm hủy toàn bộ hay một phần bản án dân sự sơ thẩm hay sửa phần nào của quyết định tại bản án sơ thẩm và lấy lý do không sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo làm căn cứ trả lại đơn là chưa đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Văn Tấn L. Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, khi xem xét kháng cáo của bị đơn, cấp phúc thẩm phải xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, trong đó có quyền và lợi ích hợp pháp của ông Văn Tấn L. Vì vậy, vi phạm này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Văn Tấn L nhưng cấp sơ thẩm phải cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán đất và trả lại tiền đặt cọc; bị đơn có địa chỉ cư trú tại khu phố Xuân An 2, thị trấn C, huyện B, tỉnh B1 (nay là thôn Xuân An 2, xã B, tỉnh L1). Ngoài ra, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có đưa ông Huỳnh Nghĩa M, có địa chỉ tại số 6 Naretha Lane, Green Valley NSW, 2168, Australia vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Nghĩa M đã đến Tòa án trình bày lời khai và có lập văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024 cho ông Huỳnh Nghĩa T tham gia tố tụng tại Tòa án, nên trường hợp này cũng không cần thiết phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp Người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội và phụ lục kèm theo; Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh B1 (nay là Toà án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng và đình chỉ vụ án với lý do vợ chồng ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ chỉ đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Nghĩa M, vợ chồng ông chỉ ký trên hợp đồng đặt cọc chứ không nhận tiền cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về giao dịch dân sự: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thể hiện: Ngày 08/4/2021, ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Văn Tấn L và ông Phạm Hồng N với nội dung: Ông T, bà Đ hứa chuyển nhượng cho ông N và ông L tổng diện dích đất 24.320m$^2$ tại các thửa đất số 101, 69, 88, 89, 100, cùng tờ bản đồ số 03 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412619 và BE 412618 với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, được thanh toán làm 04 đợt:

+ Ngày 09/4/2021, đặt cọc số tiền 1.000.000.000 *(một tỷ)* đồng.

+ Ngày 01/5/2021, đặt cọc số tiền 1.000.000.000 *(một tỷ)* đồng.

+ Ngày 01/6/2021, đặt cọc số tiền 1.000.000.000 *(một tỷ)* đồng.

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 05 tháng tính từ ngày 09/4/2021 đến ngày 09/9/2021. Hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng Công chứng Thịnh Phát chứng nhận ngày 08/4/2021, số công chứng: 1413.

Do diện tích 49.230m$^2$ hứa chuyển nhượng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn đang đứng tên ông Triệu Lục C nên không đủ điều kiện đưa vào Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 08/4/2021. Vì vậy, để thể hiện đầy đủ ý chí của các bên cũng như đối tượng giao dịch, ngày 01/6/2021, hai bên đã ký lại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 (không có công chứng), trong đó thể hiện: đối tượng hứa chuyển nhượng là diện tích đất 73.550m$^2$ đất với giá

chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng *(Bảy tỷ đồng),* trong đó bao gồm diện tích 24.320m$^2$ đã thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc số công chứng 1413 ngày 08/4/2021 và diện tích 49.230m$^2$ trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138, diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ và AG 771145, diện tích 2.400m$^2$; các thửa đất này đều tọa lạc tại thôn Phú Hòa, xã H1, huyện H2, do UBND huyện H2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2006. Các thửa đất này chưa được Văn phòng Công chứng chứng thực hợp đồng đặt cọc vì bản chính giấy chứng nhận bị mất, chỉ còn bản photocopy.

Phương thức và thời hạn thanh toán tiền đặt cọc: Theo Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng Công chứng Thịnh Phát chứng thực thì lần 3 ngày 01/6/2021 đặt cọc số tiền 1.000.000.000 *(một tỷ)* đồng cho việc ký kết các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất bản chính nêu trên.

Các đương sự thừa nhận, quá trình đặt cọc, ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L đã giao đủ số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, trong đó ông Phạm Hồng N góp 2.000.000.000 đồng, còn ông Văn Tấn L góp 1.000.000.000 đồng.

Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.*" Các đương sự đều thống nhất với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 là một phần không thể tách rời của Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng ngày 08/4/2021. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 thay thế cho Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 là chưa phù hợp. Hơn nữa các bên không có thỏa thuận nào thể hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 được thay thế bởi Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Về lỗi không thực hiện được hợp đồng:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021, hai bên thỏa thuận phía ông T, bà Đ phải thực hiện các thủ tục pháp lý đối với phần diện tích 49.230m$^2$ bị mất bản

chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục sang tên từ ông Triệu Lục C sang cho ông T, bà Đ, từ đó thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho phía nguyên đơn. Đến ngày 11/4/2024, ông Phạm Hồng N có thông báo đề nghị ông T, bà Đ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 73.550m$^2$ đất cho ông và ông L, thời gian công chứng từ 08 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 15/5/2024, địa điểm tại trụ sở Văn phòng công chứng Thịnh Phát, địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã P1, huyện B, tỉnh B1. Ông T, bà Đ xác nhận có nhận được thông báo này nhưng không thực hiện.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo tài liệu chứng cứ các bên cung cấp và tài liệu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H2 cung cấp thì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138; diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ đã hết hạn sử dụng đất vào tháng 9/2009 và đều đã bị thu hồi đưa vào lưu trữ với lý do "Vượt hạn mức chuyển sang thuê đất", trong đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137 thể hiện cụ thể bị thu hồi vào năm 2011, đồng thời trong các giấy chứng nhận này chỉ có thửa đất số 69, diện tích 12.030m$^2$ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137 được gia hạn quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.570m$^2$ đến tháng 9/2029 nhưng cũng đã tách thành thửa đất số 69, diện tích 5.570m$^2$, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618 (bút lục 101, 103). Tại Văn bản số 86/CV-CN.VPĐKĐĐHTB-LT ngày 10/01/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H2 phúc đáp thông tin như sau: "Bộ hồ sơ ông Triệu Lục C cấp đổi do tách thửa gia hạn chuyển sang thuê đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AG 771143, AG 771137, AG 771142, AG 771140, AG 771141, AG 771139, AG 771138, AG 771144 UBND huyện H2 ký cấp ngày 14/9/2006 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618, BE 412619 UBND huyện H2 ký cấp ngày 12/5/2011". Như vậy, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771138, AG 771139, AG 771140, AG 771141, AG 771142, AG 771144 đã bị thu hồi; chỉ có diện tích 5.570m$^2$ thuộc phần diện tích 12.030m$^2$ của thửa đất số 69 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137 được cấp đổi thành thửa đất số 69, diện tích 5.570m$^2$, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618.

Bên cạnh đó, quá trình làm việc tại Tòa án, ông T trình bày là tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 49.230m$^2$ vẫn đứng tên ông Triệu Lục C và bị thất lạc. Theo tài liệu, chứng

cứ do ông T, bà Đ cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được thì ngày 10/3/2023, ông T, bà Đ mới khởi kiện ông Triệu Lục C tại Tòa án nhân dân huyện H2, yêu cầu ông Triệu Lục C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần diện tích 49.230m$^2$ nêu trên. Tại đơn khởi kiện này, chính ông T thừa nhận thời hạn sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138, diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ hết hạn sử dụng đất vào tháng 9/2009 nên ông T, bà Đ chỉ viết giấy tay chuyển nhượng với ông Triệu Lục C. Ông T cũng trình bày tại đơn khởi kiện này rằng: Vào năm 2011, Ủy ban nhân dân xã H1 yêu cầu ông giao nộp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc để Ủy ban tiến hành hợp thửa đất, xem xét hạn mức đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã H1 giao lại cho ông 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là BE 412618, BE 412619, còn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì Ủy ban nhân dân xã H1 không trả (bút lục 166-167). Việc này phù hợp với tài liệu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H2 cung cấp, theo đó thể hiện các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã bị thu hồi vào năm 2011 và chỉ diện tích 5.570m$^2$ thuộc phần diện tích 12.030m$^2$ của thửa đất số 69 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137 được cấp đổi thành thửa đất số 69, diện tích 5.570m$^2$, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618.

Như vậy, vào thời điểm hai bên đặt cọc ngày 01/6/2021 thì phần diện tích 49.230m$^2$ theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137, diện tích 12.030m$^2$; AG 771138, diện tích 11.040m$^2$; AG 771139, diện tích 1.360m$^2$; AG 771140, diện tích 2.650m$^2$; AG 771141, diện tích 2.720m$^2$; AG 771142, diện tích 5.150m$^2$; AG 771144, diện tích 11.880m$^2$ đều đã bị thu hồi do hết thời hạn sử dụng đất, vượt hạn mức, đưa vào lưu trữ năm 2011 và được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 412618 đối với phần đất được gia hạn thời hạn sử dụng đất là diện tích 5.570m$^2$, thửa đất số 69 (tách từ thửa đất số 69, diện tích 12.030m$^2$, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 771137) nhưng các bên vẫn thỏa thuận đặt cọc là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 là vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Mặc dù ông Phạm Hồng N khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 nhưng về bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 là vô hiệu nên Hội đồng xét xử vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2021 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về nghĩa vụ thanh toán tiền cọc:

Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng các ông bà chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho ông Huỳnh Nghĩa M (là anh trai của ông T) và tiền đặt cọc cũng là do ông M nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy: quyền và nghĩa vụ của các bên được phát sinh từ hợp đồng, trong vụ án này ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ đều thừa nhận ông bà là người ký hợp đồng đặt cọc, do đó ông T, bà Đ phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông N và ông L. Ngoài ra, các đương sự cũng thừa nhận các phần đất đặt cọc là do ông M là người mua sử dụng nhưng ông T và bà Đ đứng tên giúp, đồng thời ông M cũng là người nhận tiền cọc từ ông N và ông L. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng trình bày đáng lẽ ông N phải khởi kiện ông M đòi lại tiền cọc mới đúng; còn ông N yêu cầu ông M phải có trách nhiệm liên đới cùng với ông T, bà Đ trả lại tiền cọc cho ông, do đó Hội đồng xét xử nhận thấy ông M cũng có nghĩa vụ trong vụ án này, buộc ông M phải có trách nhiệm liên đới cùng với ông T, bà Đ trả lại tiền cọc cho ông N là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên.

Bên cạnh đó, các đương sự đều thừa nhận trong số tiền đặt cọc thì ông Phạm Hồng N góp 2.000.000.000 đồng, ông Văn Tấn L góp 1.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải trả lại tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng cho ông N. Còn đối với ông L, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông L không yêu cầu ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông L, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết số tiền đặt cọc của ông L trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho ông L trong một vụ án khác khi ông có yêu cầu.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Hồng N rút lại yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc. Ngoài ra, ông N cũng rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông Văn Tấn L vì ông L không yêu cầu ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại số tiền này cho ông L; ông N cũng không có quyền khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền cọc thay cho ông Văn Tấn L. Việc rút yêu cầu khởi kiện này là tự

nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc cho ông Văn Tấn L và đình chỉ yêu cầu phạt cọc.

[7] Do đó, ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ là người kháng cáo cũng như ông Văn Tấn L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng N là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

*[10.1] Án phí dân sự sơ thẩm:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

*[10.2] Án phí dân sự phúc thẩm:* Kháng cáo của ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm do ông T, bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn toàn bộ án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông T, bà Đ được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, 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 ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng.

**2. Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39;

khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 407; Điều 423; Điều 427; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26; Điều 27 của 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.

**3. Tuyên xử:**

3.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Văn Tấn L số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

3.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng N về việc buộc ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng.

3.3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng N:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ được công chứng tại Văn phòng công chứng Thịnh Phát, số công chứng 1413, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất lần 3 ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Hồng N và ông Văn Tấn L với ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Phạm Hồng N số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

**4. Về án phí:**

*4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Huỳnh Nghĩa M phải chịu 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

Ông Huỳnh Nghĩa M phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Phạm Hồng N số tiền 57.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008984 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Lâm Đồng).

*4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Huỳnh Nghĩa T, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002782 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng cho ông Huỳnh Nghĩa T và bà Nguyễn Thị Đ.

**5.** Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**6.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/01/2026).

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 13;
- VKSND khu vực 13;
- Phòng THADS khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

**(đã ký)**

**Vũ Thị Thanh Hòa**