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

Bản án số: 665/2026/DS-PT
Ngày: 18-11-2026
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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 96/2026/TLPT-DS ngày 04/3/2026 về tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 153/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026; Thông báo về việc mở lại phiên toà xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 373/TB-PT ngày 28/10/2026; Thông báo về việc dời thời gian xét xử vụ án Dân sự phúc thẩm số 384/TB-PT ngày 13/11/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lại Thị T, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Bị đơn: Anh Phan Tiến P, sinh năm: 1998; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Khắc N, sinh năm: 1983. Luật sư của Công ty L - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số G, ngách A, đường Đ, tổ dân phố A, phường T, Thành phố Hà Nội; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lục Thị M, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2/ Anh Phan Tiến B, sinh năm: 1992; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Lại Thị T – Nguyên đơn, anh Phan Tiến P – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 23/4/2025, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Lại Thị T thì:

Bà T biết anh Phan Tiến P là con của bà Lục Thị M do bà M và bà có quan hệ làm ăn với nhau. Thông qua bà M thì bà được biết anh P cần chuyển nhượng thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Sau khi tìm hiểu thì bà và anh P thống nhất giá chuyển nhượng của lô đất này là 1.500.000.000đ; vào buổi sáng ngày 11/10/2022 bà đưa cho anh P số tiền là 850.000.000đ nhưng chưa lập hợp đồng đặt cọc. Đến chiều ngày 11/10/2022 bà và anh P gặp nhau để lập hợp đồng đặt cọc, bà chính là người viết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nội dung hợp đồng là anh P chuyển nhượng cho bà thửa đất thuộc thửa 375, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ với giá 1.500.000.000đ, bà đã đặt cọc cho anh P số tiền 850.000.000đ, số tiền còn lại đến ngày 10/11/2022 thì bà sẽ thanh toán. Khi lập hợp đồng thì có sự chứng kiến của bà M và anh P cũng đồng ý cho bà M toàn quyền quyết định.

Khi bà đề cập đến thời hạn công chứng thì anh P và bà M không chốt được ngày nên bà không đồng ý ký bên đặt cọc trong hợp đồng. Tuy nhiên, bà đã yêu cầu anh P xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc. Sau đó, bà đã nhiều lần liên hệ anh P với bà M để xác định rõ thời điểm công chứng nhưng bà M cứ hẹn và không chốt được ngày.

Do đó, bà có đơn khởi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua đất thổ cư do anh Phan Tiến P lập 11/10/2022 là vô hiệu.

+ Buộc anh Phan Tiến P trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 850.000.000đ.

-Tại biên bản lấy lời khai do Toà án nhân dân huyện Đam Rông (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng) thực hiện ngày 05/6/2025 thì anh P trình bày như sau: Mẹ của anh bà Lục Thị M và bà T có quan hệ vay tiền để làm ăn. Ngày 11/10/2022 bà M nói anh ký tên trong hợp đồng đặt cọc chứ về nội dung của hợp đồng thì anh không biết và cũng không nhận số tiền 850.000.000đ từ bà T. Trong thực tế thì bà M có vay của bà T 1.700.000.000đ nhưng sau đó mẹ của anh đã trả cho bà T số tiền này.

Tại biên bản đối chất ngày 05/6/2025 anh P trình bày: bà M và bà T có quan hệ vay tiền để làm ăn. Ngày 11/10/2022 thì bà M nói anh ký tên trong hợp đồng đặt cọc chứ về nội dung của hợp đồng thì anh cũng không biết và cũng không nhận số tiền 850.000.000đ từ bà T, anh khẳng định việc lập hợp đồng là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 1.700.000.000đ của bà M.

Do vậy, nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu anh phải trả lại số tiền 850.000.000đ thì anh không đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà Lục Thị M thì: Năm 2021 (ngày tháng thì bà không nhớ rõ) bà có vay và nhận của bà T số tiền là 1.700.000.000đ. Để đảm bảo việc vay tiền thì bà và con trai của bà là anh P có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 375, tờ bản đồ 20, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (cũ) cho bà T. Sau đó, bà và anh P tiếp tục làm hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022 để đảm bảo cho khoản vay 1.700.000.000đ nói trên. Cũng trong năm 2021 bà đã trả lại cho bà T số tiền này. Như vậy gia đình bà và bà T không còn nợ gì với nhau nữa.

Tại biên bản hòa giải ngày 13/8/2025 bà M trình bày: Giữa bà và bà T có quan hệ vay tiền nhiều lần. Nhưng gia đình bà và bà T không có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà T trình bày mà bản chất là vay tiền, việc lập hợp đồng đặt cọc chỉ để làm tin. Do tin tưởng bà T nên bà và anh P ký trong hợp đồng chứ không đọc lại nội dung. Bà thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy đặt cọc là của bà và anh P. Tuy nhiên, hoàn toàn không có việc đặt cọc mà bản chất là bà có vay tiền của bà T 02 lần. Lần đầu, năm 2021 bà vay bà T số tiền 850.000.000d và gia đình bà có chuyển nhượng thửa 220, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã R cho bà T tại Phòng C, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho khoản vay này. Lần 2 bà vay của bà T 400.000.000đ và có đưa cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Văn N1 (chồng của bà, đã chết), tổng số tiền vay là 1.250.000.000đ. Ngày 20/10/2021 bà đã trả cho bà T số tiền 933.000.000đ và sau đó trả thêm cho bà T thông qua tài khoản. Cuối năm 2022 bà có vay tiền để đã trả cho bà T 160.000.000đ, hai bên chưa ngồi lại quyết toán với nhau. Trong thực tế bà vay tiền của bà T nhiều lần nhưng lần nào cũng phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T để làm tin. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Theo lời trình bày của anh Phan Tiến B thì: Giữa anh, bà M và bà T có quan hệ vay tiền từ trước. Năm 2022 bà M đã đưa tiền để anh chuyển khoản cho bà T thông qua 17 giao dịch để trả nợ cho bà M. Việc đặt cọc thửa 375 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã R, tỉnh Lâm Đồng thì không có nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 45/2025/DS-ST ngày 22/9/2025; Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua đất thổ cư đề ngày 11/10/2022 có chữ ký Phan Tiến P và có chữ ký của người làm chứng Lục Thị M là vô hiệu.

2. Buộc anh Phan Tiến P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lại Thị T số tiền 850.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

+ Ngày 14/10/2025 bà Lại Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Phan Tấn P1 phải thanh toán cho bà tiền lãi từ ngày 11/10/2022 đến ngày 11/10/2025 với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 850.000.000đ, với số tiền lãi là 225.000.000đ.

+ Ngày 16/10/2025 anh Phan Tấn P1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc do bị tẩy xóa ngày tháng năm.

Ngày 20/3/2026 bà Lại Thị T có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa,

Anh Phan Tiến P vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc do bị tẩy xóa ngày tháng năm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Bà Lại Thị T vẫn giữ nguyên nội dung rút đơn kháng cáo đồng thời không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận việc rút kháng cáo của bà T, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Tiến P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Lại Thị T, anh Phan Tiến P; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273

Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ngày 14/10/2025 bà Lại Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Phan Tấn P1 phải thanh toán cho bà số tiền lãi từ ngày 11/10/2022 đến ngày 11/10/2025 với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 850.000.000đ, thành tiền là 225.000.000đ. Ngày 20/3/2026 bà T có đơn rút toàn bộ kháng cáo.

Xét việc rút toàn bộ kháng cáo của bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Do đó cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của anh Phan Tấn P1 thì thấy rằng:

[3.1] Tại hợp đồng đặt cọc mua đất thổ cư giữa hai bên thể hiện nội dung *"Hôm nay ngày 11/10/2022 (số 02 cuối bị sửa) bà T đã đặt cọc cho anh P1 số tiền là 850.000.000đ. Số tiền còn lại 650.000.000đ đến ngày 10/11/2022 (số B cuối bị sửa) phải chồng đủ cho anh P1. Nếu từ nay đến ngày 10/11/2022 (số B cuối cùng bị sửa) thì bà T bị mất tiền cọc"*. Quá trình giải quyết vụ án anh P1, bà M thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy đặt cọc nói trên là của anh P1 và bà M.

Tuy nhiên, thời điểm ký giấy đặt cọc tiền mua đất thổ cư vừa nêu theo bà T trình bày thì ký vào năm 2022, anh P1 và bà M cho rằng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là vào năm 2021. Xét thấy lời trình bày của các đương sự là có sự mâu thuẫn.

[3.2] Qua xem xét thì thấy, rằng mặc dù số 2 cuối của chữ viết *"năm 2022"* có dấu hiệu bị sửa chữa, chỉnh sửa. Phía sau nội dung giấy đặt cọc thể hiện nội dung *"Đồng ý cho bà Lại Thị T gia hạn thêm 310 ngày (10/11/2022-20/9/2023)..., phía dưới có chữ ký và ghi họ tên Lục Thị M"*.

Tại biên bản đối chất ngày 05/6/2025 (BL 30) của Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng) giữa bà T, anh P1 và bà M thể hiện nội dung: *"Anh P1: Mẹ tôi là Lục Thị M và bà T có quan hệ vay mượn tiền làm ăn, hợp đồng đặt cọc ghi 11/10/2022 nhưng thực tế là ngày 11/10/2021. Ngày 11/10/2021 thì mẹ tôi có nói tôi ký tên trong hợp đồng đặt cọc chứ nội dung hợp đồng đặt cọc thì tôi cũng không biết và cũng không nhận số tiền 850.000.000đ từ bà T. ....H: Các bên có chứng cứ gì chứng minh việc đặt cọc là để đảm bảo cho khoản vay 1.700.000.000đ không?....Bà T: Hợp đồng này do tôi ghi, tuy nhiên do nhầm lẫn nên lúc đầu 11/10/2021, sau đó sửa lại thành ngày 11/10/2022. Chỗ anh P1 và phần gia hạn của bà M thể hiện hợp đồng này lập ngày 11/10/2022. Anh P1, bà M: Hợp đồng này lập ngày 11/10/2021 chứ không phải ngày 11/10/2022"*.

Tại Kết luận giám định số 323/KL-GĐKTHS (P11) ngày 29/9/2026 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Q kết luận về đối tượng giám định: "- Cụm

chữ viết có nội dung "và đã nhận đủ số tiền đặt cọc trên" cần giám định tại trang 1 tài liệu ký hiệu A với chữ viết mẫu so sánh ghi của ông Phan Tiến P trên tài liệu ký hiệu M3 là không phải do cùng một người viết ra.

- Cụm chữ số có nội dung "10/11/2022-20/9/2023" cần giám định tại trang 2 tài liệu ký hiệu A với chữ viết mẫu so sánh ghi của Lại Thị T trên tài liệu ký hiệu M1 là do cùng một người viết ra.

- Cụm chữ viết có nội dung "đồng ý cho bà Lại Thị T gia hạn thêm 310 ngày "trừ số "3" và chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Lục Thị M" cần giám định tại trang 2 tài liệu ký hiệu A với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của bà Lục Thị M trên tài liệu ký hiệu M2 là do cùng một người ký, viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận số "3" trong cụm chữ viết có nội dung "đồng ý cho bà Lại Thị T gia hạn thêm 310 ngày" với chữ viết mẫu so sánh ghi của bà Lục Thị M trên tài liệu ký hiệu M2 có phải là do cùng một người viết ra hay không.

- Chữ số "2" ở vị trí cuối cụm chữ số "2022" cần giám định tại số E, 14, 18, 20 trang 1 của tài liệu ký hiệu A bị sửa chữa từ số 1, cụm chữ số nguyên thuỷ là "2021".

- Cụm chữ số có nội dung "11/10/2022" trong dòng chữ "Rô men ngày 11/10/2022" cần giám định tại trang 2 tài liệu ký hiệu A bị sửa chữa, tô đè, số "2" ở vị trí cuối cụm chữ số "2022" bị sửa chữa từ số "1", nội dung nguyên thủy của cụm chữ số là "11/10/2021"....

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2025 (BL 28) anh P trình bày *"Ngày 11/10/2022 bà M nói anh P ký tên trong hợp đồng đặt cọc chứ về nội dung hợp đồng đặt cọc thì anh P cũng không biết"*. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2025 (BL 29) bà M trình bày: *"...Sau đó, tôi và con tôi tiếp tục làm một hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022 để đảm bảo cho khoản vay 1.700.000.000đ...H: Tại sao trong hợp đồng bà lại trình bày nội dung "Đồng ý cho bà Lại Thị T gia hạn thêo 310 ngày, 10/11/2022 đến 20/9/2023, Đ: Thưa, tôi còn nợ bà T một số tiền đối với khoản nợ khác nên tôi xin gia hạn trả nợ thêm một thời gian..."*.

Như vậy có căn cứ xác định dòng chữ 2022 được sửa lại từ dòng chữ số 2021; nay các bên có sự tranh chấp về thời gian viết cũng như nội dung của giấy đặt cọc này thì cần xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự đã cung cấp cũng như Toà án đã thu thập được để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu ông P trả lại số tiền đặt cọc 850.000.000đ đã nhận thì thấy rằng:

[3.3.1] Tại giấy đặt cọc tiền mua đất thổ cư ngày 11/10/2022 (bị sửa số 02 cuối) thể hiện *"Bà T đã đặt cọc cho anh Phan Tiến P số tiền 850.000.000đ, số tiền còn lại 650.000.000đ đến ngày 11/10/2022 bà T phải chồng đủ cho anh...Tôi Phan*

Tiến P đồng ý cho bà M toàn quyền quyết định trong thỏa thuận hợp đồng này và đã nhận đủ số tiền đặt cọc, nội dung giấy đặt cọc do anh P ký và ghi họ tên Phan Tiến P".

Quá trình giải quyết vụ án anh P và bà M cho rằng việc anh P ký và ghi họ tên tại hợp đồng đặt cọc nói trên là đảm bảo cho số tiền vay 1.700.000.000đ giữa bà M và bà T, anh P chỉ ký theo yêu cầu của bà M chứ không nhận số tiền 850.000.000đ theo nội dung giấy đặt cọc đã thể hiện. Đồng thời, gia đình bà M có chuyển nhượng thửa 220, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã R, tỉnh Lâm Đồng cho bà T tại Phòng C, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho khoản vay nói trên. Ngoài ra, bà M có vay của bà T số tiền 400.000.000đ và đưa cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Văn N1 (chồng của bà M, đã chết), tổng số tiền vay là 1.250.000.000đ. Ngày 20/10/2021 bà M trả cho bà T số tiền 933.000.000đ, sau đó trả thêm cho bà T bằng tài khoản, cuối năm 2022 bà M có vay của bà T số tiền 160.000.000đ, hai bên chưa ngồi lại để quyết toán với nhau.

[3.3.2] Xét thấy, tại biên bản đối chất ngày 13/8/2025 (BL 78) thể hiện nội dung: *"...H: Nội dung giấy A4 mà bà M xuất trình có liên quan gì đến việc lập hợp đồng đặt cọc thửa 375 không? Bà T: Giấy A4 mà bà M xuất trình là chứng cứ chứng minh việc tôi và anh P thỏa thuận mua bán thửa 220, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứ không liên quan đến thửa 375, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng...Bà M: Giấy A4 này không liên quan đến thửa 375, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy A4 này là thể hiện việc vay mượn tiền giữa tôi và bà T vào năm 2021...".*

Như vậy việc bà M trình bày vào năm 2021 bà có vay của bà T số tiền 1.250.000.000đ nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh số tiền vay này có liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2022. Đồng thời tại 13 sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ là chi tiết khoản tài khoản của anh Phan Tiến B, ông B trình bày *"Trong 13 sổ phụ này thì có 17 giao dịch với số tiền 897.850.000đ tiền từ tài khoản của anh B chuyển sang cho bà T, các giao dịch này là số tiền bà M đưa cho anh B để anh chuyển khoản trả nợ đối với khoản tiền vay của bà M và bà T"*. Các giao dịch này được thực hiện từ ngày 20/01/2022 đến ngày 10/9/2022.

Trong khi đó giấy đặt cọc được thể hiện ngày 11/10/2022 (số 02 bị sửa chữa), do đó giữa bà T và bà M có quan hệ vay tiền và chưa chốt nợ với nhau liên quan đến các khoản chuyển khoản và trả tiền trước ngày 11/10/2022 nên đối với số tiền 850.000.000đ mà anh P nhận của bà T không liên quan đến các tiền đã giao dịch trước đó mà cần xem đây là tiền mà bà T đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh P.

[3.3.3] Mặc dù hợp đồng đặt cọc nói trên không có chữ ký của bà T, tuy nhiên toàn bộ nội dung của thoả thuận giữa các bên là do bà T viết và thực tế nội dung

của hợp đồng này cũng thể hiện nguyên đơn đã giao tiền cho bên nhận đặt cọc nên không thể căn cứ vào việc nguyên đơn không ký vào hợp đồng mà cho rằng giao dịch giữa các bên là vô hiệu.

Mặc dù vậy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng giữa hai bên không có việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là thoả thuận để đảm bảo cho khoản nợ mà bà M vay của bà T nhưng không xuất trình được căn cứ để chứng minh; bà T lại không thừa nhận. Do vậy dù hợp đồng hai bên có thoả thuận thời gian thanh toán số tiền tiếp theo và tiến hành giao kết hợp đồng thì thoả thuận này sẽ không thực hiện được trong thực tế do bị đơn cho rằng không có việc đặt cọc (dù không xuất trình được căn cứ chứng mình) nên sẽ từ chối thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận trước đó.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc anh P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 850.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000đ (bà T đã tạm nộp và được quyết toán xong); chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại giai đoạn phúc thẩm hết số tiền 17.430.052đ (anh P đã tạm nộp và đã được Toà án quyết toán xong). Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của anh P không được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Phan Tiến P, phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Bà Lại Thị T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, các khoản 1, 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Lại Thị T. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Tiến P; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị T về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* đối với anh Phan Tiến P.

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc mua đất thổ cư" ghi ngày 11/10/2022 là vô hiệu.

2. Buộc anh Phan Tiến P phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lại Thị T số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phan Tiến P phải chịu 18.030.052đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định. Buộc anh Phan Tiến P có trách nhiệm trả lại cho bà Lại Thị T 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc anh Phan Tiến P phải chịu 37.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Lại Thị T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà T được nhận lại số tiền 19.050.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000279 ngày 07/5/2025 và số 0000285 ngày 09/5/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Bà Lại Thị T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008682 ngày 18/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Anh Phan Tiến P phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007906 ngày 07/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; anh P đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 3 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch