

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8-LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 27-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8-LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Thu Uyên và ông Nguyễn Bá Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thạch Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng cơ sở 02 (tổ C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 64/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Công T, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Y Thanh L, sinh năm 1987 và anh Phan Văn G, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - A L có mặt, anh G vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn T1, sinh năm 1960 và bà Ngô Thị L1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Ông T1 có mặt, bà L1 vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị L2, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có đơn vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Viết A, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có đề nghị vắng mặt.

- Anh Trần Thanh T2, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có đề nghị vắng mặt.

- Anh Lê Quốc T3, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có đề nghị vắng mặt.

- Anh Đặng Công T4, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A H, khu dân cư G, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2025; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/6/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 10/2024, anh Đặng Công T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn T1 và bà Ngô Thị L1 đối với các thửa đất số 135, diện tích 19.490,7m² và số 4, diện tích 7.995m²; cùng tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ với tổng giá trị chuyển nhượng là: 1.670.000.000 đồng, có bà Trần Thị N làm chứng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này thì anh T và ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 cùng ký kết Hợp đồng đặt cọc viết tay vào ngày 13/10/2024, anh T đã giao đủ cho ông T1, bà L1 số tiền 170.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 12/12/2024 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền. Trong quá trình làm việc, 02 bên thống nhất gia hạn thêm 02 lần: lần 01 là ngày 06/12/2024 và 12/12/2024 gia hạn thêm 30 ngày (tức là ngày 12/01/2025) và lần 02 ngày 12/01/2025 gia hạn đến ngày 12/5/2025 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau đó ông T1, bà L1 đã không thực hiện như cam kết là đến Văn phòng công chứng có thẩm quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 4 và 135 cho anh T. Như vậy, ông T1, bà L1 đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024 vì không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Anh T đã nhiều lần liên hệ ông T1, bà L1 để yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận hoặc trả lại số tiền 170.000.000 đồng nhưng ông T1, bà L1 cố tình lảng tránh (đưa ra các lý do như: bận công việc, họp hội đồng hương, có việc đi S khi nào xong việc sẽ gọi) và cam kết sẽ giữ nguyên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực đến tháng 5/2025 (cuộc nói chuyện trao đổi gia hạn hợp đồng giữa anh T và ông Thế T5 anh T có ghi âm lại). Tuy nhiên, ông T1, bà L1 lại chuyển nhượng các thửa đất này cho người khác khi chưa tới hạn tháng 5/2025 nên anh T đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/10/2024 giữa nguyên đơn anh Đặng Công T và bị đơn ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) và buộc ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 phải trả cho anh Đặng Công T số tiền 340.000.000đ (gồm tiền cọc 170.000.000 đồng và phạt cọc 170.000.000 đồng).

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ngày 13/10/2024, giữa ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 và anh Đặng Công T đã ký kết tập đồng đặt cọc tại nhà của ông T1, bà L1 (thôn T, xã T huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ). Sau khi được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2014 ông T1 thừa nhận nội dung hợp đồng này là đúng sự thật, do hai bên tự nguyện thỏa thuận với nhau. Ông T1 nhận số tiền 170.000.000 đồng của anh T đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ, đã được cấp GCNQSDĐ (không nhớ thời điểm được cấp) và đang thế chấp GCNQSDĐ 02 thửa đất này tại Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Đ vay vốn (thế chấp năm 2013), ngày 13/10/2024 khoản vay đã quá hạn nên ông T1, bà L1 cần tiền để trả nợ, ông T1, bà L1 đã thông báo cho anh T biết và hai bên thống nhất trong thời hạn 60 ngày (từ ngày 13/10/2024 đến ngày 12/12/2024 hai bên đến ngân hàng trả nợ và rút GCNQSDĐ về để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T theo quy định pháp luật. Ông T1, bà L1 khẳng định không có bất kỳ thỏa thuận nào khác ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024. Đầu tháng 5/2025 (sau khi anh T không đồng ý nhận chuyển nhượng QSDĐ) ông T1, bà L1 đã chuyển nhượng cho người khác (không nhớ họ tên), người này cùng ông T1, bà L1 đến ngân hàng trả nợ để lấy GCNQSDĐ về làm hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 đã trả cho ngân hàng là hơn 2.000.000.000 đồng. Đối với nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T1 và anh T đã được anh T lập thành Vi bằng ngày 18/8/2025 cung cấp cho Tòa án, ông T1 tự đọc Vi bằng và thừa nhận các nội dung trong vi bằng này là đúng, khách quan, giữa ông T1 và anh T có trao đổi, nói chuyện các nội dung này, tuy nhiên anh T không trích toàn bộ cuộc nói chuyện giữa ông T1 và anh T là còn thiếu, có sự che giấu vì ông T1 chỉ đồng ý cho gia hạn hợp đồng đặt cọc nếu anh T đồng ý trả lãi thay ông T1 từ ngày 12/12/2024 đến thời điểm nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) nhưng anh T không đồng ý đề nghị này nên ông T1 không đồng ý gia hạn hợp đồng đặt cọc (do đang nợ quá hạn ở ngân hàng nên không thể đợi anh T lâu đến tháng 3-4/2025 được, ông T1 sợ lúc đó anh T không nhận chuyển nhượng QSDĐ thì không có tiền trả nợ ngân hàng và ngân hàng sẽ khởi kiện). Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, ông T1, bà L1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024 nhưng không đồng ý trả cọc và phạt cọc.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Trần Thị L2 là vợ của anh Đặng Công T, chị L2 có biết ngày 13/10/2024, anh Đặng Công T đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng, để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 đối với các thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 50, diện tích 7.995m² và thửa đất số 135, tờ bản đồ số 50, diện tích 19,490,7m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ, giá trị chuyển nhượng là 1.670.000.000 đồng, có bà Trần Thị N làm chứng. Hai bên hẹn 12/12/2024 sẽ tiến hành ra Văn phòng công chứng ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm việc hai bên thống nhất gia hạn

thêm 30 ngày (tức là ngày 12/01/2025) sẽ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này cho anh Đặng Công T. Tuy nhiên, ngày 12/01/2025 ông T1, bà L1 không phối hợp thực hiện như thỏa thuận để ra Văn phòng công chứng để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Sau đó, anh T có thỏa thuận gia hạn lại hợp đồng đặt cọc và được ông T1 cho gia hạn cho đến hết tháng 5/2025 để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh T. Đến tháng 3/2025 anh T đã liên hệ với ông T1, bà L1 nhiều lần nhưng ông bà trốn tránh, không chịu hợp tác. Qua tìm hiểu, chị L2 phát hiện 02 thửa đất này ông T1, bà L1 đã bán cho người khác nhưng ông T1, bà L1 không chịu trả lại tiền cọc cho anh T (đây là tiền chung của chị L2 và anh T). Chị L2 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Anh Nguyễn Viết A: Anh Viết A và vợ (chị Ninh Thị Bích M) chỉ tình cờ biết ông T1, bà L1 khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, không có mối quan hệ gì khác. Do anh Viết A có nhu cầu nhận chuyển nhượng QSDĐ nên thông qua các mối quan hệ xã hội thì biết được ông T1, bà L1 có nhu cầu chuyển nhượng chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ). Anh Viết A có góp vốn mua chung với người khác nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số tiền 850.000.000 đồng là phần của anh Viết A, còn tổng giá trị chuyển nhượng thì không nhớ rõ. Khi đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng QSDĐ (đầu tháng 4/2025) thì ông T1, bà L1 có nói cho anh Viết A biết ông bà đang thế chấp các thửa đất các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần S-Chi nhánh Đ nhưng anh Viết A không biết số tiền ông T1, bà L1 vay cụ thể là bao nhiêu tiền, số tiền vay này đã bị quá hạn (các nội dung cụ thể hơn thì không biết). Đầu tháng 5/2025, anh Viết A cùng ông T1, bà L1 đến ngân hàng trả nợ để lấy GCNQSDĐ về làm hợp đồng chuyển nhượng, anh Viết A nhớ ông T1 đã trả số tiền cho ngân hàng là hơn 2.000.000.000 đồng. Anh Viết A có đưa tiền cho ông T1, bà L1 để trả nợ ngân hàng để xóa đăng ký thế chấp đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), toàn bộ số tiền anh Viết A đưa vẫn chưa đủ so với số nợ của ông T1, bà L1; ông T1 phải bỏ thêm tiền mới đủ trả nợ và lấy GCNQSDĐ về. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ thì anh Viết A có nghe người khác nói lại anh T có đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) nhưng sau đó không nhận chuyển nhượng nên ông T1, bà L1 mới chuyển nhượng cho anh Viết A.

4.2. Anh Trần Thanh T2: Anh T2 là anh vợ của anh T và không có mối quan hệ họ hàng gì với ông T1, bà L1. Vào khoảng tháng 10/2024, anh T2 có giới thiệu cho anh T để nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông T1, bà L1. Ngày 13/10/2024, anh T2 cùng anh T và người môi giới đến nhà ông T1, bà L1 để ký

kết hợp đồng đặt cọc. Khi đó các bên thống nhất ông T1, bà L1 chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 135, tờ bản đồ số 50, diện tích 19.490,7 m² và thửa đất số 4, tờ bản đồ số 50, diện tích 7.995 m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ với giá là 1.670.000.0000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì anh T có nhờ anh T2 chuyển khoản đặt cọc cho ông T1, bà L1 số tiền là 170.000.000 đồng được chuyển vào số tài khoản 5305205201580 của ông T1. Hợp đồng đặt cọc do bà N ghi và có các bên ký tên. Khi đó anh T2 được biết các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/12/2024. Đến ngày 06/12/2024 thì anh T2 cùng anh T và anh Lê Quốc T3 tới nhà ông T1, bà L1 để xin gia hạn hợp đồng đến ngày 12/01/2025 thì ông T1, bà L1 đồng ý, khi đó chỉ nói miệng với nhau và có băng ghi âm chứ không có văn bản gì. Ngày 09/01/2025 anh T2 cùng anh T và anh T3 tới nhà ông T1, bà L1 để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/01/2025 như đã gia hạn nhưng ông T1, bà L1 nói bận đi họp đồng hương nên hẹn qua tuần thì ông T1 sẽ gọi lại để thực hiện chuyển nhượng. Đến ngày 13/01/2025 và ngày 14/01/2025 anh T2 cùng anh T đến làm việc thì con ông T1 nói đi ông T6 đi đánh bài không hợp tác còn bà L1 không quyết định được nên không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ được. Sau đó anh T2 nghe nói ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác.

4.3. Anh Lê Quốc T3: Anh T7 là anh rể của anh T và không có mối quan hệ họ hàng gì với ông T1, bà L1. Anh T7 biết anh T ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T1, bà L1 đối với thửa đất số 4, diện tích 7.995m² và thửa đất số 135, diện tích 19.490,7m²; cùng tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Vào ngày 06/12/2024 anh T7 cùng với anh T2 và anh T có đến nhà ông T1, bà L1 để anh T xin gia hạn thêm 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn đặt cọc và ông T1 đồng ý. Ngoài ra anh T7 không biết hay chứng kiến nội dung khác.

4.4. Anh Đặng Công T4: Anh T4 là anh trai ruột của anh T và không có mối quan hệ họ hàng gì với ông T1, bà L1. Anh T4 biết anh T ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T1, bà L1 đối với thửa đất số 4, diện tích 7.995m² và thửa đất số 135, diện tích 19.490,7m²; cùng tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Vào ngày 12/01/2025 tôi với anh T có đến nhà ông T1, bà L1 để anh T8 xin gia hạn hợp đồng đặt cọc cho đến tháng 4, tháng 5/2025 và ông T1 đồng ý. Ngoài ra anh T7 không biết hay chứng kiến nội dung khác.

5. Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, các đương sự còn trình bày thêm: anh T mở đầy đủ các bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh T và ông T1 và trình bày: bản ghi âm có ký hiệu “Bản ghi Mới 69.m4a” được ghi âm vào ngày 06/12/2024; bản ghi âm có ký hiệu “Bản ghi Mới 2 xin gia hạn.m4a” được ghi âm vào ngày 12/12/2024 và bản ghi âm có ký hiệu “Bản ghi Mới.m4a” được ghi âm vào ngày 12/01/2025 (là bản ghi âm đầy đủ, còn bản ghi âm có ký hiệu “Bản ghi 12_1 Mới.m4a” được mở tại phiên đối

chất là một đoạn của bản ghi âm này). Ông T1 thừa nhận nghe rõ toàn bộ các bản ghi âm và giọng nói trong các bản ghi âm đúng của ông T1, nhưng nội dung cuộc nói chuyện có cắt ghép, chỉnh sửa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định. Về nội dung: Sau khi đánh giá, phân tích toàn bộ nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 229, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Công T: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/10/2024 giữa anh Đặng Công T với ông Dương Văn T1 và bà Ngô Thị L1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 trả cho anh Đặng Công T số tiền 340.000.000đ gồm số tiền cọc 170.000.000đ và tiền phạt cọc 170.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết “*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/10/2024 giữa anh Đặng Công T với ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 vô hiệu; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 340.000.000đ, gồm tiền cọc 170.000.000đ và phạt cọc 170.000.000đ*”. Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2025 nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết “*Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/10/2024 giữa nguyên đơn anh Đặng Công T và bị đơn ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 135 và 04, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) và buộc ông Dương Văn T1, bà Ngô Thị L1 phải trả cho anh Đặng Công T số tiền 340.000.000 đồng (gồm tiền cọc 170.000.000 đồng và tiền phạt cọc 170.000.000 đồng)*” trước phiên hòa giải ngày 11/8/2025 là đúng quy định pháp luật.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 13/10/2024 giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 340.000.000đ, gồm tiền cọc 170.000.000đ và phạt cọc 170.000.000đ. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn cư trú thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng.

[1.4]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Đối với chị Trần Thị N ký tên ở mục người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024 nhưng quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc này là có thật nên Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa chị N vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

[1.5]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn ông T1 có mặt tại phiên tòa; bị đơn bà L1 đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử mở phiên tòa giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

[2.1]. Các bên thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T1, bà L1 đã cung cấp đầy đủ thông tin về việc được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 135, diện tích 19.490,7m² và số 4, diện tích 7.995m²; cùng tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ và đang thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn tại ngân hàng, hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng đúng quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc, nhằm đảm bảo tiến tới thực hiện hoặc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2024 “*Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 13/10/2024 đến hết 18 giờ ngày 12/12/2024*” và Điều 4 “*Thỏa thuận khác: Đến ngày công chứng bên B cùng bên A ra ngân hàng rút bìa và xóa thế chấp, 2 bên cùng nhau ra công chứng, khi lên rút bìa mang theo số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) hỗ trợ bên A rút sổ, bên A ra công chứng chuyển nhượng số tài sản trên cho bên B*” là đến hết 18 giờ ngày 12/12/2024 là thời hạn cuối cùng anh T thanh toán tiền cho ông T1, bà L1 để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, sau đó anh T đã đến nhà gặp ông T1, bà L1 xin gia hạn đặt cọc 02 lần, gồm: lần 01 vào ngày 06/12/2024 (ngày 12/12/2024 xác định lại thời hạn gia hạn qua điện thoại) xin gia hạn đến ngày 12/01/2025 và lần 02 vào ngày 12/01/2025 xin gia hạn đến tháng 5/2025 (không xác định ngày cụ thể, tại phiên tòa anh T khai xin gia hạn đến ngày 12/5/2025), nhưng việc gia hạn không được lập thành văn bản, mà chỉ bằng lời nói, anh T có ghi âm lại. Tại phiên tòa anh T trình bày do bản ghi âm dài nên trong quá trình giải quyết vụ án anh T chỉ mở những đoạn ghi âm có liên quan tại phiên đối chất và lập Vi bằng lập ngày 18/8/2025 về những nội dung liên quan đến việc gia hạn hợp đồng đặt cọc. Song, ông T1 không đồng ý với lời trình bày của anh T, nhưng lời khai của ông Thế L3 có mâu thuẫn, không thống nhất, không thể coi là nguồn chứng cứ, cụ thể: tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2025, ông T1 khai việc không mở toàn bộ bản ghi âm là có sự che giấu nội

dung ông T1 không đồng ý cho gia hạn; tại phiên tòa sơ thẩm anh T đã mở toàn bộ các bản ghi âm, ông T1 thừa nhận giọng nói trong các bản ghi âm này đồng ý cho gia hạn là giọng nói của ông nhưng ông T1 không đồng ý với nội dung cho gia hạn, ông cho rằng có sự cắt ghép, chỉnh sửa và bản ghi âm chưa hết toàn bộ cuộc nói chuyện. Đồng thời, ông T1 không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định theo quy định của pháp luật đối với các bản ghi âm và không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*.

[2.3]. Như vậy, có căn cứ xác định anh T và ông T1, bà L1 có thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 12/5/2025, nhưng ngày 07/5/2025 ông T1, bà L1 chuyển nhượng chuyển nhượng QSDĐ cho anh Nguyễn Viết A, chị Ninh Thị Bích M đối với các thửa đất nêu trên là lỗi hoàn toàn của bị đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4]. Từ các phân tích, nhận định nêu trên và xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 13/10/2024 giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 340.000.000đ gồm tiền cọc 170.000.000đ và tiền phạt cọc 170.000.000đ.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); áp dụng các Điều 116, 117, 166, 328, 357, 394, 401, 413, 420, 425, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Công T:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 13/10/2024 giữa nguyên đơn anh Đặng Công T với bị đơn ông Dương Văn T1 và bà Ngô Thị L1.

1.2. Buộc bị đơn ông Dương Văn T1 và bà Ngô Thị L1 trả cho nguyên đơn anh Đặng Công T số tiền 340.000.000đ (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) gồm tiền cọc 170.000.000đ (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc 170.000.000đ (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Dương Văn T1 và bà Ngô Thị L1 phải chịu 17.000.000đ (*Mười bảy triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Đặng Công T số tiền 8.500.000đ (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 0004598 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũ.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt đúng quy định của pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8-Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Thị Diễm My