

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 – PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 21 /2026/DS-ST

Ngày: 10/7/2026

V/v “ kiện đòi tài sản và tranh chấp

HĐĐC”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13- PHÚ THỌ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Huyền và ông Trần Ánh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Bình, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13- Phú Thọ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13- Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà
Bùi Thanh Lương– Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13- Phú Thọ xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234 /2025/TLST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2025,
theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22 /2026 /QĐXXST – DS ngày 18/ 05 /2026 giữa
các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Lê Trọng T**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Số nhà 73, C, phường X, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lã Thị Hồng Nhung**, sinh năm 1995; Địa chỉ:
Tầng 1, Nhà C, Đền Lừ 1, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T- Luật sư Phạm Thành - công ty
luật Phạm Danh thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: - Ông **Uông Quốc L**, sinh năm 1949 (vắng mặt)

- Ông **Uông Trường G**, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Vườn Sao Homestay, xóm , xã L, tỉnh Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Lê Trọng T, quá trình giải quyết và tại phiên toà hôm
nay là Lã Thị Hồng Nhung người đại diện cho ông Lê Trọng T trình bày:

**Thứ nhất, quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đối với mảnh đất có diện tích
2.000 m²:**

Từ đầu năm 2018, qua bạn bè giới thiệu ông T có quen biết với ông Uông Trường
G. Đến năm 2022, ông G có đề nghị ông T mua lại từ ông G một phần diện tích đất là

2.000 m² trong mảnh đất rừng có tổng diện tích là 45.000 m² tại địa chỉ xã Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ) với giá bán là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Ông G cam kết sau khi xử lý xong giấy tờ và được cấp Giấy chứng nhận, ông G sẽ làm các thủ tục để tách phần diện tích đất này cho ông T. Ông G đã yêu cầu ông T chuyển khoản số tiền là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng); trong đó 140.000.000 đồng là tiền mua đất còn 5.000.000 đồng là tiền chi phí làm thủ tục cho thửa đất. Vì tin tưởng ông G ông T không yêu cầu ký kết hợp đồng mà chuyển toàn bộ số tiền là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) nêu trên đến tài khoản cá nhân của ông G làm 02 lần như sau:

Ngày 13/01/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn).

Ngày 24/01/2022, ông T tiếp tục chuyển số tiền là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng chẵn).

Cả hai lần ông T đều chuyển tiền từ tài khoản cá nhân của ông T số 1240387574, mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đến tài khoản cá nhân của ông Uông Trường G, số 31110000345798, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Thứ hai, quá trình thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc đối với phần diện tích đất 1.000 m²:

Đến tháng 4/2022, ông Uông Trường G lại tiếp tục trao đổi với ông T là ông G đã mua thêm 01 thửa đất có diện tích gần 10.000 m² giáp thửa đất 45.000 m² đất rừng mà trước đó ông T đã chuyển tiền mua 145.000.000 đồng; địa chỉ khu Dốc Kẽm, xã Lâm Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Ông G nói dự định sẽ tiến hành chia lô và sẽ bán thửa đất này nên ông G hứa hẹn sẽ bán cho ông một phần diện tích 1.000 m² với giá tốt là 1.500.000 đồng/m², tổng giá trị mua bán là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông T đồng ý mua phần diện tích đất này với giá 1.500.000.000 đồng nên ông G đã đề nghị ông T thanh toán tiền chuyển nhượng. Sau khi thống nhất ông T đã chuyển tiền cho ông G 02 lần như sau:

Lần 1: Ngày 24/04/2022, ông T chuyển cho ông G 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn).

Lần 2: Ngày 26/04/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

Sau khi chuyển tiền lần thứ hai, ông T có trao đổi với ông G để ký kết hợp đồng đặt cọc. Tới ngày 08/05/2022, ông G nói với ông T để ông Uông Quốc L (bố đẻ) ông G ký vào HĐ đặt cọc vì đất của ông Lập. Ông T đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông Uông Quốc Lập, trong Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận ông L sẽ chuyển nhượng cho ông T 1.000 m² đất tại địa chỉ Lô 40bK7TK7B1, một mặt tiếp giáp nhà ông Hoàn, một mặt tiếp giáp nhà ông L và một mặt tiếp giáp đường đi Ao Hà, Thung lũng dài 20 m². Theo hợp đồng đặt cọc, ông T đặt cọc tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn là 02 tháng

kể từ ngày 08/5/2022. Hợp đồng này được ông Bùi Văn Thọ làm chứng việc. Do tin tưởng ông G và ông Lnên hai bên chỉ Lhợp đồng đặt cọc thành 01 bản gốc ông L và ông G là người trực tiếp giữ Hợp đồng đặt cọc. Sau đó, căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc, ông T đã chuyển tiếp cho ông G số tiền như sau:

- Ngày 09/05/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn)

- Ngày 16/05/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn).

Cả 4 lần ông T đều chuyển tiền từ tài khoản cá nhân của anh T sang tài khoản cá nhân của ông G số 31110000345798, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, nội dung: LÊ TRỌNG T chuyển tiền mua 1000m đất Dốc Kẽm, Lương Sơn, Hòa Bình.

Như vậy, đối với việc đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2022, từ ngày 24/04/2022 đến ngày 16/05/2022 ông T đã chuyển tiền cho ông Uông Trường G tổng cộng 04 lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn).

Sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng thỏa thuận và tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc, ông T đã yêu cầu ông G và ông L chỉ rõ mốc giới và vị trí, kích thước các phần diện tích đất sẽ bán cho ông T, nhưng ông G và ông Lnhiều lần lữa, không chịu xác định rõ phần diện tích này. Ông T cũng nhiều lần giục ông G và ông L lập, Lhợp đồng chuyển nhượng cho 02 thửa đất trên nhưng ông G và ông L không thực hiện.

Hơn nữa, qua tìm hiểu ông T biết được ông G không phải chủ sở hữu/chủ sử dụng đối với bất kỳ thửa đất nào cũng như chưa hề mua bán, nhận chuyển nhượng đất từ bất kỳ ai như ông G đã trao đổi, cam kết và hứa hẹn với ông T trước đó (đối với phần diện tích 2.000 m² trong tổng số 45.000 m² đất rừng với giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng).

Trong khi đó, thời hạn Hợp đồng đặt cọc đến nay đã hết nhưng phía ông L và ông G không thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết, không tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như đã hứa hẹn là vi phạm Hợp đồng đặt cọc dẫn tới mục đích đặt cọc không đạt được.

Năm 2024, ông T đã có đơn tố cáo ông Uông Trường G tới Cơ quan cảnh sát Điều tra Công an huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, ngày 05/11/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Lương Sơn có Thông báo số 875/CSHS-KTMT trả lời cho ông T về kết quả giải quyết vụ việc nêu trên chỉ là giao dịch dân sự, yêu cầu ông T khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết vụ việc.

Trong quá trình ông T làm việc với cơ quan công an huyện Lương Sơn, ông T đã được Cơ quan cảnh sát Điều tra – Công an huyện Lương Sơn cung cấp bản phô tô hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2022 do phía ông Uông Trường G giao nộp. Vì ông T không lưu

giữ Hợp đồng đặt cọc bản gốc nên ông T chỉ có thể cung cấp cho Tòa án bản phô tô tài liệu này.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc quy định Bên A có các quyền sau:

“a) Nhận lại số tiền đặt cọc từ Bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B trong trường hợp 2 Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);

b) Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền Số tiền đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được);”

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về việc đặt cọc như sau:

*“2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc **tài sản đặt cọc** và **một khoản tiền tương đương** giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

Do tại điểm b, khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc các bên không quy định số tiền phạt cọc cụ thể nên căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự nêu trên, ngoài khoản tiền mà ông T đã đặt cọc thì ông Ưông Quốc L còn phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc.

Thời hạn Hợp đồng đặt cọc đến nay đã hết nhưng phía ông L và ông G không thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết, không tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như đã hứa hẹn là vi phạm Hợp đồng đặt cọc, dẫn tới mục đích đặt cọc không đạt được, nay ông Lê Trọng T đề nghị toà án giải quyết:

1. Yêu cầu ông Ưông Trường G hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) mà nguyên đơn đã thanh toán cho ông G để mua diện tích 2.000 m² trong tổng số 45.000 m² đất rừng.

2. Yêu cầu ông Ưông Quốc L và ông Ưông Trường G hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) là số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2022.

3. Yêu cầu ông Ưông Quốc L và ông Ưông Trường G thanh toán cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) theo điểm b, khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2022 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/07/2026 bà Lã Thị Hồng Nhung đại diện cho ông Lê Trọng T rút phần yêu cầu ông Uông Quốc L và Uông Trường G phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên toà hôm nay bà Lã Thị Hồng Nhung trình bày: Do tại thời điểm ông T ký Hợp đồng đặt cọc do ông G không có căn cước nên có nhờ ông Uông Quốc L (bố đẻ ông T) đứng ra ký Hợp đồng đặt cọc thay cho ông G, số tiền 1 tỷ đồng ông T đã chuyển vào tài khoản của ông G. Do vậy ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Uông Quốc L đề nghị đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Uông Trường G phải trả cho ông Lê Trọng T số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng

Tổng số tiền mà nguyên đơn yêu cầu ông Uông Trường G phải trả cho ông Lê Trọng T là: 1.145.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn).

**Về phía bị đơn ông Uông Trường G trình bày:*

Do tôi và anh T là anh em chơi thân thiết với nhau, anh T thường xuyên lên nhà tôi chơi uống rượu với nhau. Anh T có nhu cầu trồng rau trên đất rừng của gia đình tôi nên có chuyển cho tôi một khoản tiền nhưng tôi không nhớ bao nhiêu để tôi làm mảnh vườn cho ông T trồng rau sạch chứ không phải tôi bán đất cho anh T. Số tiền anh T chuyển cho tôi, tôi đã chuyển trả anh T và em gái anh T, Tuy nhiên tôi không nhớ số tiền tôi chuyển trả là bao nhiêu và không nhớ số tài khoản và tên em gái ông T vì thời gian lâu nên tôi cũng không lưu lại biên lai trả tiền. Đến tháng 4/2022 ông T có nhu cầu mua của tôi 1000m² đất trong thửa đất 8,8ha của ông T cùng với tôi với giá là 1.500.000 đồng/m², tổng giá trị mua bán là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Tôi đã đề nghị ông T thanh toán tiền chuyển nhượng. Sau khi thống nhất, ông T đã chuyển khoản cho tôi 4 lần tổng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn). Do tôi không có Căn cước công dân nên ông T đề nghị ông Uông Quốc L bố tôi ký vào Hợp đồng đặt cọc. Việc mua bán chuyển nhượng đất là do tôi và ông T, tôi là người nhận tiền nên không liên quan gì đến ông Lập. Do anh T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và không trả nốt cho tôi 500.000.000 đồng. Như vậy ông T không muốn thực hiện hợp đồng, vi phạm hợp đồng.

Nay ông T yêu cầu tôi trả 145.000.000 đồng tiền mua thửa đất 2000m² là không đúng vì việc mua bán đất phải có giấy tờ chuyển nhượng. Số tiền này tôi đã trả cho ông T nên tôi không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Đối với số tiền đặt cọc mua diện tích 1000m² với số tiền 1 tỷ, tôi không phải là người sai, tuy nhiên vì là bạn bè chơi với nhau tôi đồng ý trả lại cho ông T nhưng với điều kiện khi nào tôi làm xong thủ tục sang tên tôi hoặc tôi bán cho người thứ 3 thì tôi sẽ trả ông T.

Ngày 12/5/2026, toà án tiến hành thẩm định diện tích đất do ông Lê Trọng T và ông Uông Quốc L ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/05/2022 :

Đất thuộc lô 40b7TK7B1 tại thôn Kẽm, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ khoảng 1000m2 có tứ cạnh như sau: Phía Bắc và phía tây giáp đất nhà ông Phùng Văn Hoàn, phía Nam giáp đường xóm, Phía Đông giáp đất nhà ông Uông Trường G

Tài sản trên đất : Có nhiều cây lâu năm và 01căn nhà cấp 4 cũ không có người ở

Tại Biên bản xác minh ngày 9/6/2026 đại diện phòng kinh tế xã Lương Sơn cho biết Đất thuộc lô 40b7TK7B1 tại thôn Kẽm xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ diện tích 1000m2 như toà án mô tả trong Biên bản thẩm định thì không có trên bản đồ địa chính.

Phần diện tích phía Bắc và phía Tây tiếp giáp với ông Phùng Xuân Hoàn, phía nam giáp đường xóm phía Đông giáp nhà ông G thửa đất này là thửa đất số 9 tờ bản đồ 118B tên ông Phùng Xuân Hoàn đã được cấp giấy CNQSD đất ông Hoàn có chuyển nhượng cho ông G hay không thì xã Lương Sơn không nắm được, tiếp giáp thửa đất của ông Hoàn, ông G có thuê 1 phần của Nông trường và mua 1 phần của ông Tuất. Hiện tại ông G đang sử dụng cả hai thửa đất trên nhưng chưa được sang tên ông Uông Trường G.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 13, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:*

**Về tố tụng :* Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên, Trong quá trình giải quyết từ khi nhận đơn khởi kiện đến khi ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, thụ lý vụ án đã chậm thời hạn, vi phạm qui định tại Điều 191 BLTTDS.

Hội đồng xét xử vụ án dân sự, Thư ký phiên Tòa đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Nguyên đơn Lê TrọngT, bị đơn Uông Trường G : Từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Điều 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác. Bị đơn Uông Quốc Lkhông tham gia theo giấy triệu tập của Tòa án, vi phạm nghĩa vụ qui định tại Điều 72 BLTTDS.

** Về nội dung :*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 217, 244, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 123, 131, 166, 328, 407, 408, 579, 580 của BLDS 2015.

- Điều 167,168,188 luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

1. Buộc ông Ưông Trường G hoàn trả lại ông Lê Trọng T số tiền 145 triệu đồng mà ông T đã thanh toán cho ông G.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc 08/5/2022 ký kết giữa ông Lê Trọng T và ông Ưông Quốc Lập vô hiệu. Buộc ông Ưông Trường G hoàn trả lại cho ông Lê Trọng T số tiền 01 tỷ đồng là số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2022.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần phạt cọc 01 tỷ đồng đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/5/2022 và đình chỉ yêu cầu của Nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện đối với ông Ưông Quốc Lập.

- Về chi phí tố tụng, về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của các đương sự, ý kiến của viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa . Hội đồng xét xử nhận định .

{1} Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết :

Ngày 15/4/2025, Ông Lê Trọng T có đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Ưông Trường G hoàn trả lại ông số tiền 145.000.000 đồng tiền mua đất

Buộc ông ông Ưông Trường G hoàn trả lại ông Lê Trọng T 1.000.000.000 đồng tiền cọc.

Ông Ưông Trường G có nơi cư trú tại xóm Đoàn Kết, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ khoản 1 điều 26, khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13- Phú Thọ

{1.2} Về quan hệ tranh chấp : Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “ tranh chấp đòi tài sản là tiền mua đất và tranh chấp Hợp đồng đặt cọc ” (Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc).

{1.3} Về thời hiệu khởi kiện :

Ngày 08/5/2022 ông Lê Trọng T ký hợp đồng đặt cọc (hết thời hạn đặt cọc 08/7/2022) với ông Ưông Quốc Lập đến ngày 15/4/2025 ông Lê Trọng T có đơn khởi kiện ông Ưông Trường G và ông Ưông Quốc Lập. Vì vậy thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

{2} Về nội dung vụ án :

{2.1} Đối với yêu cầu đòi tiền mua đất số tiền 145 triệu đồng

Ngày 13/01/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn), Ngày 24/01/2022, ông T tiếp tục chuyển số tiền là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng chẵn) Nội dung “em T chuyển tiền mua đất, và chuyển nốt tiền mua đất ở Dốc Kẽm” nhưng do ông G không có đất nên ông đòi ông G phải trả lại cho ông.

Ông G cho rằng số tiền ông T chuyển cho ông là tiền ông T đầu tư cải tạo đất trồng rau, số tiền cụ thể bao nhiêu ông không nhớ và ông đã trả lại cho em gái ông T nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Toà xét : Việc mua bán đất hay đầu tư vào việc cải tạo trồng rau thì hai bên không đưa ra được chứng cứ; Tuy nhiên trong phiếu chuyển tiền vào tài khoản của ông G ông T có ghi nội dung “em T chuyển tiền mua đất, và chuyển nốt tiền mua đất ở Dốc Kẽm” Ông G nhận được tiền nhưng không có ý kiến gì còn việc ông G cho rằng ông đã chuyển trả lại cho ông T qua tài khoản của em gái ông T nhưng ông G không cung cấp được hoá đơn sao kê chuyển trả tiền cho ông T, trong quá trình giải quyết ông G không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì. Tại phiên toà hôm nay ông G cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã chuyển tiền trả cho ông T.

Qua xác minh tại UBND xã Lương Sơn thì hiện tại khu dốc Kẽm ông Uông Trường G không đứng tên trên thửa đất nào. Vì vậy việc ông Lê Trọng T khởi kiện đòi lại số tiền đã chuyển cho ông Uông Trường G 145 triệu đồng là có cơ sở và được hội đồng xét xử chấp nhận.

{2.2} Đối với yêu cầu về việc đòi tiền cọc của nguyên đơn.

Ngày 24/04/2022, ông T chuyển cho ông G 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn), Ngày 26/04/2022, ông T chuyển cho ông G số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn), ngày 09/05/2022 ông T chuyển cho ông G số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), ngày 16/05/2022 ông T chuyển cho ông G số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T chuyển cho ông G là 1000.000.000 đồng .

Cả 4 lần ông T đều chuyển tiền từ tài khoản cá nhân của anh T sang tài khoản cá nhân của ông G số 31110000345798, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, nội dung: LÊ TRỌNG T chuyển tiền mua 1000m đất Dốc Kẽm, Lương Sơn, Hòa Bình.

Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2022 giữa ông Lê Trọng T (bên đặt cọc)và ông Uông Quốc L(bên nhận cọc)

Tài sản đặt cọc bên A đặt cho bên B 1.000.000.000 đồng

Thời hạn đặt cọc là 2 tháng từ ngày 8/5/2022.

Bên A cam kết lô đất 40bk7tk7B1 với diện tích là 1.000m² một mặt tiếp giáp nhà ông Hoàn, một mặt tiếp giáp nhà ông Lập, một mặt tiếp giáp đường Ao Hà thung lũng dài 20m.

Bên B nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán cho bên A với diện tích như trên

Trong thời gian đặt cọc bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bên A .

-Nghĩa vụ và quyền của bên A giao tiền cọc cho bên B theo đúng thoả thuận ngay sau ký Hợp đồng đặt cọc.

Nhận lại số tiền cọc hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ.

-Nghĩa vụ và Quyền của bên B.

Trả lại tiền cọc cho bên A hoặc bồi trừ nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp 2 bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự

Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền trong trường hợp bên B từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 3

Bên B có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng đất cho bên A.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà ông Uông Trường G trình bày tại thời điểm ông T đặt cọc mua đất của ông lúc đó ông không có căn cước công dân nên ông có để ông Uông Quốc Là bỏ để ông đứng tên ký vào Hợp đồng đặt cọc, ông mới là người nhận 1 tỷ đồng tiền cọc của ông T. Số tiền này không liên quan đến ông Lập.

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 9/6/2026 đại diện phòng kinh tế xã Lương Sơn cho biết Đất thuộc lô 40b7TK7B1 tại thôn Kẽm xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ diện tích 1000m2 như toà án mô tả trong Biên bản thẩm định thì không có trên bản đồ địa chính.

Phần đất 2000m2 và 1000m2 như ông T trình bày đặt cọc mua của Ông G là loại đất rừng chưa được cấp giấy CNQSD đất rừng chưa đứng tên ông G.

{3} Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2022 giữa ông Lê Trọng T và ông Uông Quốc L thì thấy ngay từ thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc thì ông G, ông L chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/5/2022, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm quy định tại điều 123 BLDS và Điều 167, 168, 188 luật đất đai năm 2013. Vì vậy giao dịch giữa ông T và ông L vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

Đối với ông Lê Trọng T khi ký Hợp đồng đặt cọc ông cũng được biết phần diện tích đất ông G chuyển nhượng cho ông chưa được đứng tên ông G, ông L nhưng ông vẫn chấp nhận thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện HĐCN diện tích đất với ông Uông Trường G.

Như vậy: Ông T và ông G đang thỏa thuận một giao dịch đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng đặt cọc đã bị vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc ngày 8/5/2022 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên và ngang nhau.

“Do giao dịch vô hiệu nên căn cứ điều 131 BLDS 2015 “ các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”

Theo như ông G trình bày, thời điểm hai bên ký Hợp đồng đặt cọc do ông không có căn cước công dân nên ông Uông Quốc Là bỏ để ông đứng ra ký Hợp đồng với ông T, nhưng ông là người nhận 1 tỷ đồng tiền cọc của ông T không liên quan đến ông Uông Quốc Lập.

Như vậy: Ông Uông Trường G phải trả lại cho ông Lê Trọng T số tiền 1 tỷ đồng tiền cọc là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại đơn rút một phần yêu cầu ngày 06/7/2026 và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo uỷ quyền cho ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Uông Quốc L và rút phần tiền phạt cọc 1 tỷ đồng đối với ông Uông Trường G.

Toà xét: Việc ông Lê Trọng T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Uông Quốc L và rút phần tiền phạt cọc đối với ông Uông Trường G là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ Điều 217 BLTTDS năm 2015 đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Lê Trọng T.

{4} Về chi phí thẩm định: Ông Lê Trọng T tự nguyện nộp chi phí thẩm định nên toà không xét.

{5} Về án phí : Do yêu cầu của ông Lê Trọng T được chấp nhận. Căn cứ Điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326 của UBTVQH14 về án phí lệ phí ông Uông Trường G phải chịu án toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những căn cứ nhận định trên :

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều: Khoản 3 điều 26, điều 35, điểm a, khoản 1 điều 39, Điều 147, 156,157, 227,273, 217, BLTTDS 2015.

Điều 166 BLDS ; Điều 123,131, 166, 328, 407, 408 BLDS 2015.

Các điều:167,168,188 luật đất đai 2013. Nghị quyết 326/ 2014/ UBTUQT114.

1.Tuyên Xử : Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng T đối với ông Ông Trường G .

-**Buộc** : Ông Ông Trường G phải trả lại cho ông Lê Trọng T số tiền 145.000.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu).

-Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2022 giữa ông Lê Trọng T và ông Ông Quốc Lộ vô hiệu.

-**Buộc**: Ông Ông Trường G phải trả cho ông Lê Trọng T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc.

Tổng cả 02 khoản là 1.145.000.000 đồng (một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về phần phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/5/2022

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Ông Quốc Lộ về việc trả tiền cọc và tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thỏa thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án. Hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6,7 và 9 của luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 34 Luật thi hành án dân sự.

2.Về án phí: Ông Ông Trường G phải chịu 46.350.000 đồng (Bốn sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Lê Trọng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.450.000 đồng (ba bảy triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai số 0005296 ngày 13/11/2025.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Thọ
- VKSND khu vực 13- Phú Thọ
- THADS tỉnh Phú Thọ

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Người tham gia tổ tụng
- Lưu HS

Nguyễn Thị Nguyệt