

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 390/2026/DS-PT

Ngày 10 - 7 - 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: Ông Võ Văn Vinh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thế Hạnh

Ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 290/2026/TLPT-DS ngày 15-5-2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 418/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phan Đình A, sinh năm 1973; địa chỉ: bon P, xã TĐ, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Trần Thị Th, sinh năm 1977; địa chỉ: bon P, xã TĐ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14-10-2025 - Có mặt.

+ Ông Trương Văn N, sinh năm 1990; địa chỉ: bon S, xã Q, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: số 10 N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 29-12-2025 - Có mặt.

- *Bị đơn*: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn 1, xã TĐ, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn 8, xã P, tỉnh Đắk Lắk. Văn bản ủy quyền ngày 22-12-2025 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Đào Thị Ngọc A, sinh năm 2002; địa chỉ: đường X, tổ dân phố 1 N, phường N, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 22-12-2025 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Quốc H, Luật sư Công ty Luật TNHH HA và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường X, tổ dân phố 1 N, phường N, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: bà Trần Thị Th; địa chỉ: bon P, xã TĐ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Văn N, sinh năm 1990; địa chỉ: bon S, xã Q, tỉnh Lâm Đồng địa chỉ liên hệ: số 10 N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 29-12-2025 - Có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Th trình bày: Ngày 23-4-2025, ông Phan Đình A, bà Trần Thị Th thỏa thuận đặt cọc với bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 4.538,3m², giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 23-4-2025 đến ngày 23-5-2025. Trước khi đặt cọc, bà T cho biết thửa đất không bị quy hoạch và đã có trích lục. Sau khi giao tiền đặt cọc và ký hợp đồng, bà Th tìm hiểu tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì biết thửa đất đã bị quy hoạch nên yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc nhưng bà T không chấp nhận. Do đó, ông Đình A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà T trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 23-4-2025, bà Nguyễn Thị T và ông Phan Đình A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mảnh trích đo địa chính. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc

500.000.000 đồng, thời hạn đến ngày 23-5-2025; nếu bên mua không thanh toán đủ tiền thì mất cọc, nếu bên bán không bán thì bồi thường theo thỏa thuận. Do tài khoản bà T bị khóa, các bên thống nhất chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản bà Tăng Việt Ng (người thân của bà T); số tiền này đã nhận và sử dụng để đặt cọc mua thửa đất khác. Bà T cung cấp thông tin thửa đất đã có trích đo địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bên mua đồng ý đặt cọc. Đến ngày 23-5-2025, bên đặt cọc không thanh toán tiền theo thỏa thuận nên hợp đồng đặt cọc không thực hiện, gây thiệt hại cho bà T. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc và phạt cọc của ông Đình A; đề nghị ông Đình A chấm dứt việc đăng tải thông tin ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đình A thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 23-4-2025 giữa ông Phan Đình A với bà Nguyễn Thị T vô hiệu; bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Phan Đình A, bà Trần Thị Th số tiền cọc 500.000.000 đồng. Rút yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng. Bà T không có ý kiến về việc thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đình A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23-4-2025 giữa ông Phan Đình A và bà Nguyễn Thị T vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Phan Đình A, bà Trần Thị Th số tiền 500.000.000 đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng của ông Phan Đình A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06-02-2026, bị đơn Nguyễn Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để giải quyết lại theo quy định pháp luật; tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

Về nội dung: Do phân đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc vùng quy hoạch nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Tăng Việt Ng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T thừa nhận việc nguyên đơn chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng vào tài khoản bà Ng theo sự thống nhất của các bên do tài khoản bà T bị khóa; giữa các đương sự không có tranh chấp về việc giao nhận khoản tiền này. Do đó, thiếu sót trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đào Thị Ngọc A và ông Phạm Quốc V có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định, đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận ngày 23-4-2025, ông Phan Đình A, bà Trần Thị Th ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.538,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 2.000.000.000 đồng. Ông Đình A, bà Th đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà T thông qua chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng bà Tăng Việt Ng (em dâu bà T), đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Ông Đình A xác định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T cung cấp thông tin thửa đất chuyển nhượng không thuộc diện quy hoạch và có trích lục địa chính nên ông Đình A đồng ý giao kết hợp đồng và giao tiền đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đến cơ quan có thẩm quyền tìm hiểu thì được cung cấp thông tin thửa đất giao dịch chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch. Bà T không thừa nhận có cam kết hoặc cung cấp thông tin thửa đất không bị quy hoạch.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh Lâm Đồng ngày 08-12-2025 xác định: Thửa đất chuyển nhượng có diện tích 3.638,8m² thuộc quy hoạch rừng sản xuất và diện tích 866,13m² thuộc quy hoạch đất xây dựng nghĩa trang của xã; hiện tại chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất các bên thực hiện việc chuyển nhượng chưa bảo đảm điều kiện pháp lý để thực hiện mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

[2.3]. Mặt khác, mục đích của việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T không phải người có quyền sử dụng đất hợp pháp, không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thửa đất thuộc diện quy hoạch đất rừng sản xuất và đất nghĩa trang nên mục đích các bên hướng tới khi xác lập giao dịch đặt cọc không thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 23-4-2025 vô hiệu là có căn cứ. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của ông Đình A, bà Th nên hoàn trả lại số tiền này.

Từ những phân tích trên, bị đơn Nguyễn Thị T kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận ông Phan Đình A chuyển tiền đặt cọc 500.000.000 đồng vào tài khoản bà Ng theo sự thống nhất của các bên do tài khoản bà Nguyễn Thị T bị khóa; giữa các đương sự không tranh chấp về việc giao nhận tiền. Do đó, việc đưa bà Tăng Việt Ng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 23-01-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng.

Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình A: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23-4-2025 giữa ông Phan Đình A và bà Nguyễn Thị T vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho ông Phan Đình A, bà Trần Thị Th số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) của ông Phan Đình A.

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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 24.300.000đ (*Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho ông Phan Đình A số tiền 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003871 ngày 03-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002854 ngày 11-02-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6 - Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 6 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Võ Văn Vinh