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

Bản án số: 114/2026/DS-ST
Ngày: 28/7/2026.
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC B - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phượng Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Khắc Chương.

2. Bà Nguyễn Thị Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Trần Bảo Phương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực B - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Huy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/7/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực B - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 337/2025/TLST-DS ngày 12/11/2025 về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2026/QĐXXST-DS ngày 18/6/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T sinh năm 1990; trú tại: A - C1, P, H, M, Thành phố Hà Nội (nay là Phường H, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: Số 152, đường D, khu phố P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Thanh T sinh năm 1981; địa chỉ: D6, KQH H, phường X, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Hồ Tắc Q sinh năm 1986; Thường trú tại: Tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; Thường trú tại: Thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; Tạm trú tại: Tổ C, thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, bà T có mặt; ông Q vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T do bà Đinh Thị Thanh T*

là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/03/2024 ông Vũ Văn T có cho ông Hồ Tắc Q vay số tiền 2.015.000.000 đồng để ông Q đáo hạn Ngân hàng, số tiền này được ông T chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng (chủ tài khoản là ông Hồ Tắc Q, số tài khoản 0964247799 mở tại ngân hàng Eximbank chi nhánh Đ) vào ngày 21/03/2024 tổng cộng 07 lần (đính kèm sao kê ngân hàng), không thỏa thuận lãi suất. Sau khi ông T chuyển khoản cho ông Q đủ 2.015.000.000 đồng thì ông Q chỉ trả lại cho ông T được 1.400.000.000 đồng tiền gốc, còn nợ lại 615.000.000 đồng. Nhiều lần ông T gặp và đề nghị ông Q trả số tiền 615.000.000 đồng nhưng ông Q xin khất lại và đề nghị ông T cùng ra công chứng để làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 33, diện tích 183,80 m² tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ (cũ) nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng làm tin. Tuy nhiên, hết thời hạn 07 tháng theo hợp đồng đặt cọc ông Q vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện ông Q ra Tòa án nhân dân khu vực B, tỉnh Lâm Đồng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hồ Tắc Q phải trả cho ông T số tiền là 717.500.000 đồng. Trong đó, tiền gốc là 615.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tạm tính từ ngày 01/4/2024 đến 01/12/2025, cụ thể: 615.000.000 đồng x 10% x 20/12 tháng = 102.500.000.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2024 được lập ngày 03/5/2024 giữa ông T và ông Hồ Tắc Q tại Văn phòng Công chứng P.

Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác không có yêu cầu gì khác.

* *Ý kiến của bị đơn ông Hồ Tắc Q:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho ông Hồ Tắc Q đến Tòa án để làm việc, hòa giải nhiều lần nhưng ông Hồ Tắc Q không đến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến vụ án.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt bị đơn ông Hồ Tắc Q và thông báo kết quả phiên họp cho ông Q biết; ông Q vắng mặt nên hòa giải không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định số tiền ông T chuyển khoản cho ông Q là 2.000.000.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2024 được lập ngày 03/5/2024 giữa ông T và ông Q tại Văn phòng Công chứng P. Yêu cầu ông Q trả lại cho ông T số tiền 600.000.000 đồng, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền 600.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Lâm Đồng:

Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã đúng thành phần và thực hiện các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm đúng trình tự quy định; Thư ký tuân thủ đúng theo Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn không đến Tòa án làm việc là không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngày 21/03/2024 ông Vũ Văn T có chuyển khoản cho ông Hồ Tắc Q 6 lần, số tiền 2.000.000.000 tỷ đồng, nội dung chuyển tiền cọc mua nhà, đến ngày 03/5/2024 ông Vũ Văn T với ông Hồ Tắc Q ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Vũ Văn T với bị đơn ông Hồ Tắc Q theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực B - Lâm Đồng.

Theo hợp đồng đặc cọc ngày 03/5/2024 thể hiện ông Hồ Tắc Q có địa chỉ thường trú tại Tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng, đúng với căn cước công dân của ông Q; trong quá trình giải quyết vụ án do ông Q không đến Tòa án làm việc nên Tòa án tiến hành xác minh, kết quả xác minh ông Q không còn thường trú tại Tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; theo biên bản xác minh ngày 23/3/2026 tại Công an xã Đ, tỉnh Lâm Đồng: Ông Hồ Tắc Q sinh năm 1986, căn cước công dân số 075086003427 có đăng ký thường trú tại Thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay ông Hồ Tắc Q không sinh sống tại địa phương, ông Q đi đâu làm gì chính quyền địa phương không rõ, không có đơn trình báo Công an xã Đ; theo

biên bản xác minh ngày 26/3/2026 tại Công an xã H, tỉnh Lâm Đồng: Ông Hồ Tắc Q sinh năm 1986, căn cước công dân số 075086003427 có đăng ký tạm trú tại và nơi ở hiện tại địa chỉ Tổ C, thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy khi khởi kiện nguyên đơn đã ghi đúng địa chỉ theo hợp đồng, bị đơn ông Q thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Hồ Tắc Q vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Q là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T thấy rằng: Ngày 21/03/2024 ông Vũ Văn T có chuyển khoản cho ông Hồ Tắc Q qua tài khoản ngân hàng (chủ tài khoản là ông Hồ Tắc Q, số tài khoản 0964247799 mở tại ngân hàng Eximbank chi nhánh Đ, việc chuyển khoản được nguyên đơn cung cấp sao kê ngân hàng), theo đó ông T chuyển khoản cho ông Q 06 lần số tiền 2.000.000.000 tỷ đồng, nội dung chuyển khoản ghi: chuyển tiền cọc mua nhà. Theo nguyên đơn, đến ngày 22/3/2024 thì ông Q trả cho ông T 1.400.000.000 đồng, còn nợ lại 600.000.000 đồng.

Đến ngày 03/5/2024 ông Vũ Văn T và ông Hồ Tắc Q ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng P. Thời hạn 07 tháng, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng; đợt 1 đặt cọc là 600.000.000 đồng; đợt 2 thanh toán số tiền còn lại là 2.200.000.000 đồng. Nếu không bán thì ông Q phải trả lại tiền cọc đã nhận và phải bồi thường cho ông T 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng. Nếu ông T không nhận chuyển thì mất tiền cọc 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn ông Q trả cho nguyên đơn ông T cọc 600.000.000 đồng. Phía bị đơn ông Q đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án để làm việc, hòa giải, xét xử nhiều lần nhưng ông Hồ Tắc Q không đến, không có ý kiến, yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến vụ án.

Xét thấy, bị đơn ông Q không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2024 được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa

đất số 1494, tờ bản đồ số 33, diện tích 183,80 m² tọa lạc tại thị trấn L, huyện Đ (cũ) nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn 07 tháng, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận ngày 03/5/2024, các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận, bị đơn ông Q cũng không trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho ông T nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2024, buộc bị đơn ông Q trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng cho nguyên đơn ông T.

Đối với yêu cầu tính lãi, tại phiên tòa nguyên đơn ông T rút yêu cầu tính lãi của số tiền 600.000.000 đồng, việc rút yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn ông T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T nên bị đơn ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn ông T 600.000.000 đồng là 28.000.000 đồng (20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng), tổng cộng là 28.300.000 đồng. Nguyên đơn ông T không phải chịu án phí, đã dự nộp được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 328, 423, 424, 427 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T với bị đơn ông Hồ Tắc Q về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2024 được lập ngày 03/5/2024 giữa ông Vũ Văn T với ông Hồ Tắc Q tại Văn phòng Công chứng P (số công chứng

3064, quyển số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD).

- Buộc bị đơn ông Hồ Tắc Q trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Văn T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T về yêu cầu tính lãi đối với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Hồ Tắc Q phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 28.300.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Vũ Văn T đã dự nộp tạm ứng án phí 16.342.500 đồng (mười sáu triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng) tại biên lai số 0008225 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng được hoàn trả.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật thi hành án dân sự, người phải 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, tự nguyện thì 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*:**
- Các đương sự;
- VKSND khu vực B – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực B – Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phượng Diễm

TAND KHU VỰC 2
DZL260726.TL.GDBA
2027