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

Bản án số: 258/2026/DS-PT
Ngày: 13-5-2026
**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 Nguyễn Thành Tâm

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Ông Dương Hà Ngân

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, 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 13 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 571/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 44/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026; Thông báo mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 178/TB-TA ngày 05 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Hồng N, sinh năm: 1988; cư trú tại số A ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm: 1991; cư trú tại lầu A, số A N phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/02/2025).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Duy T – Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Hải Ngọc L, sinh năm: 1979; cư trú tại số F, đường X, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Đoàn Trọng N1 – Văn phòng Luật sư Đoàn Trọng N1 thuộc Đoàn Luật sư H1.

Người kháng cáo: Ông Lâm Hải Ngọc L – Bị đơn.

(Ông M, ông T, ông L, ông N1 có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện,người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng M trình bày:* Vợ chồng ông Đỗ Minh H (sinh năm 1957, chết ngày 30/03/2023) và bà Trần Thị Ú (sinh năm 1959, chết ngày 17/06/2020) có 01 người con là bà Đỗ Thị Hồng N. Khi còn sống, ông L có dẫn ông H di xem đất và nói là đất chưa có giấy tờ, sẽ tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12/10/2020, ông H và ông L ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất 2000m$^2$ tại P, Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng với giá 600.000.000đ, ông H đã thanh toán cho ông L 100.000.000đ ngày 12/10/2020, đến ngày 5/11/2020, ông H tiếp tục giao số tiền 500.000.000đ, ông L ký xác nhận đã nhận số tiền 600.000.000đ vào cuối hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất nhưng ông L không thực hiện. Ngày 30/03/2023 ông H chết, nay bà N là con duy nhất của ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông L và yêu cầu ông L hoàn trả cho bà N số tiền 600.000.000đ đã nhận.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Thanh V trình bày:* Ngày 12/10/2020, ông H và ông L ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất diện tích 2000m$^2$ tại P, Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng với giá 600.000.000đ khi lập hợp đồng ông H đã thanh toán cho ông L số tiền 100.000.000đ. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc, ông L vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất trên cho đến nay, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng được là do đất chưa có giấy tờ. Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020 giữa ông H và ông L thì ông L đồng ý, riêng đối với số tiền bà N yêu cầu trả 600.000.000đ thì ông L không đồng ý vì ông L chỉ nhận 100.000.000đ, còn hàng chữ: *"Hôm nay là ngày 5.11.2020 Tôi đã nhận thêm số tiền là năm trăm triệu đồng. Tổng số đã nhận là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Lâm Ngọc Hải L1"* không phải là chữ ký và chữ viết của ông L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Hồng N đối với ông Lâm Ngọc Hải L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 12/10/2020 giữa ông Đỗ Minh H và ông Lâm Ngọc Hải L1.

Buộc ông Lâm Ngọc Hải L1 phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Hồng N số tiền 600.000.000 (xác định đây là di sản của ông Đỗ Minh H chưa chia).

Ngày 16/10/2025, bị đơn ông Lâm Ngọc Hải L1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa,*

Bị đơn ông L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do không đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đưa thiếu người làm chứng bà Bùi Thị T1.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Ngọc Hải L1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về 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 ông Lâm Hải Ngọc L; người kháng cáo, 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] Xét kháng cáo của ông Lâm Hải Ngọc L :

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 12/10/2020 giữa ông Đỗ Minh H và ông Lâm Ngọc Hải L1 lập hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất 2000m$^2$ tại P, Phường G, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng với giá 600.000.000đ. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết không cần phải chứng minh.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy, diện tích đất chưa có giấy tờ pháp lý, đến nay các bên đều đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020 giữa ông H và ông L1 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2020 giữa ông Đỗ Minh H và ông Lâm Ngọc Hải L1 là có căn cứ.

[2.3] Các bên chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc 600.000.000đ. Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ số tiền này, do hợp đồng bị hủy nên đòi lại. Còn bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 100.000.000đ, còn hàng chữ: *"Hôm nay là ngày 5.11.2020, Tôi đã nhận thêm số tiền là năm trăm triệu đồng. Tổng số đã nhận là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Lâm Ngọc Hải L1"* trong hợp đồng đặt cọc

mua bán không phải là chữ ký và chữ viết của ông L1 để cho rằng chưa nhận số tiền 500.000.000đ còn lại nhưng không yêu cầu giám định, bản thân ông L1 cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông L1 đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Tại kết luận giám định số 868/KL-KTHS ngày 20/4/2026 của Phòng K Công an tỉnh L đã kết luận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Lâm Hải Ngọc L dưới phần chữ viết *"Hôm nay là ngày 5 11.2020 tôi đã nhận thêm số tiền là năm trăm triệu đồng. Tổng số đã nhận là 600.000đ (sáu trăm triệu đồng)"* trên tài liệu giám định ký hiệu A so với chữ viết mang tên Lâm Hải Ngọc L trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M6 là do cùng một người ký và viết ra.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc ông L thanh toán số tiền 600.000.000đ, do ông H chết năm 2023, bà N con của ông H nên tạm giao cho bà N và xác định di sản của ông H chưa chia là có căn cứ.

[2.4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ viết, chữ ký tổng số tiền 7.900.000đ. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu (Ông L đã thanh toán và quyết toán xong).

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 ông Lâm Hải Ngọc L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng.

Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Hồng N đối với ông Lâm Ngọc Hải L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 12/10/2020 giữa ông Đỗ Minh H và ông Lâm Ngọc Hải L1.

Buộc ông Lâm Ngọc Hải L1 phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Hồng N số tiền 600.000.000đ (là di sản của ông Đỗ Minh H chưa chia).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.*

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lâm Ngọc Hải L1 phải chịu số tiền 7.900.000đ (ông L1 đã nộp và quyết toán xong).

3. Về án phí:

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Hồng N số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000582 ngày 01/4/2024 và 14.000.000đ theo Biên lai thu số 0000583 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

Buộc ông Lâm Ngọc Hải L1 phải chịu số tiền 28.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009033 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông L1 còn phải nộp 28.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Thành Tâm**