

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 251/2026/DS-ST.

Ngày: 21/8/2026.

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 1 - ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đỗ Văn Dục

2. Bà Vũ Thị Dư.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Bích Dịu - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:***  
Ông Y Khang Êban - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 28/2026/TLST-DS ngày 08/01/2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 295/2026/QĐXXST-DS ngày 13/7/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 304/2026/QĐST-DS ngày 03/8/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Hiền Lương, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số 11 Tôn Thất Tùng, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1. Ông Lê Quang Trình, sinh năm: 1977, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Văn Công Minh, sinh năm: 1994, vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số 313 Phan Chu Trinh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Mến, sinh năm: 1981, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 06 Nguyễn Chánh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Quang Trình trình bày:**

Ngày 20 tháng 08 năm 2025, bà Phạm Thị Hiền Lương có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Mến. Bà Phạm Thị Hiền Lương là người nhận chuyển nhượng. Nội dung của hợp đồng đặt cọc như sau:

Đối tượng hợp đồng đặt cọc: Là thửa đất số 289, 290, tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk. Trên thửa đất có một nhà yển rộng khoảng 05 mét, dài khoảng 20 mét, nhà yển có 03 tầng. Ngoài ra trên thửa đất còn có 08 chòi nhà tiền chế.

Giá chuyển nhượng là: 14.200.000.000 đồng (Mười bốn tỉ hai trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán:

+ Đặt cọc lần 01: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 20/8/2025; 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 21/8/2025;

+ Đặt cọc lần 02: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

+ Số tiền 12.700.000.000 đồng (mười hai tỉ bảy trăm triệu đồng) còn lại thanh toán tại phòng công chứng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 26/8/2025 đến ngày 06/10/2025.

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà Phạm Thị Hiền Lương đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn Mến số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngày hôm sau (tức ngày 21/8/2025) trước khi chuyển tiếp 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc theo thỏa thuận, bà Phạm Thị Hiền Lương yêu cầu ông Nguyễn Văn Mến cung cấp cho bà Phạm Thị Hiền Lương xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép kinh doanh nhà yển thì ông Mến không cung cấp cho bà Phạm Thị Hiền Lương.

Thấy có điều gì đó không đúng nên bà Lương yêu cầu ông Mến phải cung cấp cho bà Lương xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép kinh doanh nhà yển thì bà Lương mới tiếp tục đặt cọc khoản tiền tiếp theo. Tuy nhiên, ông Mến không chịu cung cấp.

Đây là nguyên nhân dẫn đến ngày 06/10/2025 (ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc) hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

Bà Lương nhận thấy việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn do lỗi bên nhận đặt cọc là ông Mến do ông Mến không cung cấp được Giấy tờ chứng minh chủ sở hữu tài sản mà mình chuyển nhượng.

Sau này, bà Lương tìm hiểu thì được biết, tại thời điểm ông Mến nhận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên thì thửa đất số 289, 290, tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Bà Lương đã nhiều lần yêu cầu ông Mến trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận đặt cọc nhưng ông Mến cố tìm mọi cách trì hoãn, né tránh, cố tình không chịu trả.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, bà Lương khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/08/2025 giữa bà Phạm Thị Hiền Lương và ông Nguyễn Văn Mến vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Văn Mến trả lại cho bà Phạm Thị Hiền Lương số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

## **2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn Mến trình bày:**

Vào ngày 20 tháng 08 năm 2025 tại phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk. Bà Phạm Thị Hiền Lương, sinh năm 1970, Căn cước công dân 040170013539 cấp 08/7/2021. Hộ khẩu thường trú: Khố Xuân Tiến Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Có đặt cọc và thỏa thuận mua Thửa đất của tôi tại phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 289 + 290, tờ bản đồ 82, diện tích chiều rộng khoảng 29m, chiều dài 108m, tổng diện tích 3.320m<sup>2</sup>. Trong đó có 400m<sup>2</sup> thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm. Hai bên thỏa thuận và bà Hiền Lương đã đồng ý mua Thửa đất trên với giá 14.200.000.000 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Và đặt cọc cho tôi và vợ tôi vào ngày 20/8/2025 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Đặt cọc Lần 1 và hẹn ngày 22/8/2025 đặt cọc thêm Ba trăm triệu đồng nữa cho đủ số tiền cọc là Năm trăm triệu đồng. Tuy nhiên bà Hiền Lương không tiếp tục đặt cọc thêm theo thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc và thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc. Cho đến nay ngày 21/01/2026 và theo hợp đồng đặt cọc trên thì bà Hiền Lương đã vi phạm hợp đồng và mất số tiền đặt cọc trên là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tôi không có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền trên.

***Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu như sau:***

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành tốt các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hiền Lương và các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hiền Lương.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 giữa bà Phạm Thị Hiền Lương và ông Nguyễn Văn Mến vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Văn Mến trả lại cho bà Phạm Thị Hiền Lương số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Đương sự phải chịu án phí và các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Bà Phạm Thị Hiền Lương khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 giữa bà Lương và ông Nguyễn Văn Mến vô hiệu và buộc ông Mến trả lại cho bà Lương tiền đã nhận cọc. Vì vậy Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại phường Buon Ma Thuật nên Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn Mến có bản tự khai và trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuy nhiên bị đơn không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, bị đơn ông Mến vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn.

### **3. Về nội dung:**

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hiền Lương yêu cầu Tòa án tuyên: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 giữa bà Phạm Thị Hiền Lương và ông Nguyễn Văn Mến vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Mến trả lại cho bà Hiền Lương số tiền 200.000.000 đồng đã nhận cọc.

Xét thấy: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 20/8/2025, bà Phạm Thị Hiền Lương và ông Nguyễn Văn Mến đã thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 289, 290, tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại phường Ea Kao, tỉnh Đắk Lắk. Trên thửa đất có một nhà yền rộng khoảng 05m x dài khoảng 20m, nhà yền có 03 tầng. Ngoài ra trên thửa đất còn có 08 chồi nhà tiền chế. Giá chuyển nhượng là: 14.200.000.000 đồng (Mười bốn tỉ hai trăm triệu đồng).

### **Thời hạn thanh toán:**

+ Đặt cọc lần 01: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 20/8/2025; 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 21/8/2025.

+ Đặt cọc lần 02: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

+ Số tiền 12.700.000.000 đồng (Mười hai tỉ bảy trăm triệu đồng) còn lại thanh toán tại phòng công chứng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 26/8/2025 đến ngày 06/10/2025.

Sau khi ký hợp đồng, bà Lương đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn Mến số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Theo bà Hiền Lương trước khi chuyển tiếp số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 21/8/2025 để đặt cọc theo thỏa thuận, thì bà Lương yêu cầu ông Mến cung cấp cho bà Hiền Lương xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép kinh doanh nhà yến nhưng ông Mến không cung cấp cho bà Lương, sau đó bà được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Mến đang thế chấp ở Ngân hàng nên bà Hiền Lương không tiếp tục thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc cho ông Mến như thỏa thuận.

Ông Mến cho rằng nguyên nhân việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do sau khi bà Hiền Lương đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 20/8/2025 thì bà Hiền Lương không tiếp tục đặt cọc thêm theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng đặt cọc. Ông Mến cũng thừa nhận tài sản chuyển nhượng cho bà Hiền Lương hiện ông đang thế chấp ở Ngân hàng và ông cho rằng bà Hiền Lương biết tài sản ông đang thế chấp ở Ngân hàng và nhờ Ngân hàng hỗ trợ vay ba bên. Tuy nhiên, ông Mến không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận khác và dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, tại thời điểm lập giấy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên thì ông Mến đang thế chấp Quyền sử dụng đất và Giấy phép kinh doanh nhà yến tại Ngân hàng nên nguyên đơn bà Lương nhận thấy việc tiếp tục đặt cọc để chuyển nhượng Thửa đất trên là không thể thực hiện được vì vi phạm theo Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 và Tại Điều 4 của Hợp đồng về: Nghĩa vụ và quyền của bên B (bên ông Mến): *“Cam kết tài sản trong hợp đồng giao dịch là tài sản không thế chấp Ngân hàng, không bị tranh chấp về quyền sở hữu, không phải là tài sản bị hạn chế giao dịch...và vì bất kỳ lý do gì nếu bên B ông Mến không thực hiện việc chuyển nhượng này thì bên B ông Mến phải hoàn trả lại số tiền bên A đã đặt cọc và bồi thường thêm số tiền 200.000.000 đồng cho bên A bà Hiền Lương”*. Vì vậy, việc bà Hiền Lương không tiếp tục thực hiện việc đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 là có căn cứ.

Vì vậy, yêu cầu của bà Hiền Lương về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 giữa bà Hiền Lương và ông Mến vô hiệu và buộc ông Mến trả lại cho bà Hiền Lương 200.000.000 đồng đặt cọc là có căn cứ cần chấp nhận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Văn Công Minh nộp thay theo biên lai thu số 0006511 ngày 31/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Mến phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**Vì các lẽ trên:**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH25, ngày 25/6/2025; 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.*

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hiền Lương.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2025 được ký kết giữa bà Phạm Thị Hiền Lương và ông Nguyễn Văn Mến vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Mến phải trả lại cho bà Phạm Thị Hiền Lương số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

*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 2015.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị Hiền Lương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Văn Công Minh nộp thay theo biên lai thu số 0006511 ngày 31/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Mến phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo 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 thỏa thuận 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 các Điều 6, 36 và Điều 71 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 năm 2025.*

*Nơi nhận:*

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 1;
- Phòng THA dân sự Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Thanh**



***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

### **Nguyễn Thị Thanh**

5 giấy chứng nhận QSD đất do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày cho ..... Như đã phân tích ở trên thì không có căn cứ để hủy bỏ Hợp đồng huỷ nhượng quyền sử dụng đất số ngày.....giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng và bên nhận chuyển nhượng là..... Do đó, viiieejx Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất cho .....ông trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Sửu về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày .... Cho a, B số.... vào ssoor....thửa đất số, diện tích, mục đích và số ....thửa đất số, tờ bản đồ là không có căn cứ.