| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 2- LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 134/2025/DS-ST<br>Ngày: 30 - 12 - 2025<br>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 2- LÂM ĐỒNG**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Võ Thị Minh Nhựt;**
*Các Hội thẩm nhân dân:*
1/ Ông **Vũ Văn Công**;
2/ Bà **Nguyễn Thị Thùy Hương.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Mỹ Dung** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Minh Huy**- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở số 85 đường 2/4 xã Đơn Dương tỉnh Lâm Đồng, Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Phan Chí V**, sinh năm: 1990; Địa chỉ: 304/18 TKTQ phường TSN, Tp.HCM.

Đại diện nguyên đơn: Bà **Võ Minh T**, sinh năm: 1993; **Võ Ngọc Trâm A**, sinh năm: 2002; Địa chỉ: Số Số 11A TL, phường XH, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1989; Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 6/26 Thôn PN, xã HT, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà **Hồ Thanh T**, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 304/18 TKTQ, phường TSN, Tp.HCM.

Đại diện nguyên đơn bà Trâm A có mặt, bà T, bị đơn, bà T vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình làm việc, nguyên đơn ông Phan Chí Việttrình bày:*

Vào tháng 9/2023, vợ chồng ông Phan Chí V, bà Hồ Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N ký kết "Hợp đồng đặt cọc" thoả thuận việc vợ chồng ông V đặt cọc cho vợ chồng ông N để nhận chuyển nhượng 4.686 m² đất tại xã HT, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.430.000.000đ. Sau khi ký kết Hợp đồng

đặt cọc, vợ chồng ông V đã thanh toán cho vợ chồng ông N số tiền 400.000.000đ qua tài khoản ngân hàng số 5402 2150 10953, mở tại Ngân hàng Agribank, đứng tên Nguyễn Văn N. Cụ thể: Ngày 19/9/2023, chuyển 150.000.000đ; ngày 20/9/2023, chuyển 50.000.00đ; ngày 24/9/2023, chuyển 200.000.000đ. Tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận, vợ chồng ông N không thực hiện như đã cam kết nên vợ chồng ông N đồng ý trả lại cho vợ chồng ông V số tiền 400.000.000đ trước ngày 31/5/2024 theo "Giấy hẹn trả cọc tiền mua đất", đồng thời cam kết nếu quá thời hạn nêu trên mà chưa trả thì sẽ chịu tiền lãi với lãi suất 3%/tháng – tương đương 36%/năm. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông N chỉ mới trả số tiền 120.000.000đ (cụ thể: ngày 30/6/2024 trả 100.000.000đ và ngày 16/7/2024 trả 20.000.000đ). Số tiền còn lại 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng) đến nay vẫn chưa trả. Việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông V. Do vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N thanh toán cho ông Phan Chí số tiền 280.000.000đ và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính kể từ ngày 17/7/2024 đến thời điểm hiện tại (20/11/2025) là: 280.000.000đ x 492 ngày x 20%/năm = 75.484.931đ. Yên cầu ông N bà N tiếp tục tính lãi 20%/ năm của số tiền 280.000.000đ từ ngày 21/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 280.000.000đ. Ngoài ra tôi không còn yêu cầu nào khác.

Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để triệu tập bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N đến Tòa án để lấy lời khai, hòa giải, công khai chứng cứ nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Do đó, vụ án thuộc trường hợp không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn. Đồng thời, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phan Chí V số tiền 355.484.931đ và ông N bà N tiếp tục trả tiền lãi 20%/ năm của số tiền 280.000.000đ từ ngày 21/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 280.000.000đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn trong quá trình giải quyết, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:** Nguyên đơn ông Phan Chí V khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N trả số tiền đặt cọc mà ông V đã cọc khoảng tháng 9/2023 để nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.686 m² đất tại xã HT, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại Số 6/26 Thôn PN, xã HT, tỉnh Lâm Đồng nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng.

**[2]. Về nội dung vụ án:**

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của đại diện nguyên đơn bà Võ Ngọc Trâm A về việc vợ chồng ông Phan Chí V, bà Hồ Thanh T ký kết "Hợp đồng đặt cọc" thoả thuận việc vợ chồng ông V đặt cọc cho vợ chồng ông N để nhận chuyển nhượng 4.686 m² đất tại xã HT, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.430.000.000đ. Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông V đã giao cho vợ chồng ông N số tiền 400.000.000đ qua tài khoản ngân hàng số 5402 2150 10953, mở tại Ngân hàng Agribank, đứng tên Nguyễn Văn N. Ngày 19/9/2023, chuyển 150.000.000đ; ngày 20/9/2023, chuyển 50.000.00đ; ngày 24/9/2023, chuyển 200.000.000đ. Quá thời hạn thỏa thuận, vợ chồng ông N không thực hiện như đã cam kết nên vợ chồng ông N đồng ý trả lại cho vợ chồng ông V số tiền 400.000.000đ trước ngày 31/5/2024 theo "Giấy hẹn trả cọc tiền mua đất", đồng thời cam kết nếu quá thời hạn nêu trên mà chưa trả thì sẽ chịu tiền lãi với lãi suất 3%/tháng – tương đương 36%/năm. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông N chỉ mới trả số tiền 120.000.000đ (cụ thể: ngày 30/6/2024 trả 100.000.000đ và ngày 16/7/2024 trả 20.000.000đ). Số tiền còn lại 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng) đến nay vẫn chưa trả.

Như vậy, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N vẫn vắng mặt không có lý do và không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh ý kiến khác của mình. Việc vắng mặt của bị đơn được xem là từ bỏ quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đại diện nguyên đơn Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định rằng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N còn nợ số tiền đặt cọc của ông Phan Chí V là 280.000.000đ đến nay vẫn chưa trả.

**[3]. Về việc giải quyết vụ án:**

Căn cứ các tài liệu chứng cứ nêu trên và sự vắng mặt của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Chí V. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Chí V số tiền số tiền 355.484.931đ và ông N  bà N tiếp tục trả tiền lãi 20%/ năm của số tiền 280.000.000đ từ ngày 21/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 280.000.000đ.

**[4]. Về án phí:** do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 35, 39, 72, 207, 220, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Chí V.

Buộc ông Nguyễn Văn , bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Chí V số tiền 355.484.931đ và ông N bà N tiếp tục trả tiền lãi 20%/ năm của số tiền 280.000.000đ từ ngày 21/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 280.000.000đ.

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 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N phải chịu 17.774.247đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Chí V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phan Chí V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.377.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001163 ngày 24/7/2025 tại thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đại diện nguyên đơn, bị đơn biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc niêm yết) để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, 7 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.

**Nơi nhận:**
- Tòa án tỉnh Lâm Đồng;
- VKS Khu vực 2- Lâm Đồng;
- THA dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**Võ Thị Minh Nhựt**

**Nơi nhận:**
- Tòa án tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Đơn Dương;
- THA dân sự huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**Lê Thị Kim Ngân**