TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2026/DS-ST

Ngày: 29 - 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 KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thị Chinh, ông Phan Ngọc Đài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2025/TLST - DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1986. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Phạm Duy H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: Số B V, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Ánh T (Có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 01/3/2025, tôi và ông Phạm Duy H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 345, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: thị trấn K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 190 m^2, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 623583 do UBND huyện K cấp ngày 30/8/2011 mang tên Phạm Duy H với giá 760.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, tôi (Bên B) đã đặt cọc cho ông H (Bên A) số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng, tôi đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng cho ông H và việc đặt cọc được bà Hà Thị N, địa chỉ thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk làm chứng.

Trong hợp đồng đặt cọc quy định thời gian đặt cọc là 35 ngày, tại Điều 4 về thỏa thuận về thuế và lệ phí ở phần thỏa thuận khác thể hiện " .. bên A cam kết không tranh chấp đúng số thửa, số bản đồ, đủ diện tích. Khi nào ra công chứng bên B giữ lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) khi nào có bìa thì bên B đưa hết số tiền còn lại". Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, tôi không đo đất, sau đó tôi có gọi hai vợ chồng anh H ra đo đất nhưng không nhớ rõ thời gian cụ thể.

Trước ngày công chứng hợp đồng đặt cọc (tôi không nhớ rõ ngày) tôi nghe người quen nói với tôi bên phía anh H bìa đang thế chấp ngân hàng nên tới ngày công chứng hợp đồng tôi không ra phòng công chứng và cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi có trao đổi bằng điện thoại là bìa đất đang ở ngân hàng nên không tiếp tục việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay tôi đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm Duy H phải trả lại: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền đã đặt cọc.

- Phương thức trả: trả 01 lần.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn ông Phạm Duy H trình bày:

Tôi với bà Nguyễn Thị G có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 345, tờ bản đồ số 09 với diện tích 190 m^2 theo giấy CNQSD đất số BG 623583 do UBND huyện K cấp ngày 30/8/2011 đứng tên Phạm Duy H với giá chuyển nhượng là 760.000.000 đồng, bà G đã đặt cọc cho tôi được 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 35 ngày, kể từ ngày 01/3/2025 là ngày 06/4/2025. Hai bên còn thỏa thuận về thuế, lệ phí và việc phạt cọc, mất cọc nếu không thực hiện đúng theo hợp đồng lập ngày 01/3/2025.

Để thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc, vào ngày 04/4/2025 tôi đã lên ngân hàng A chi nhánh K2 để làm thủ tục giải chấp lấy bìa về làm thủ tục ký công chứng đúng theo thỏa thuận tại Văn phòng công chứng vào ngày 06/4/2025 (chứng từ giao dịch tôi đã cung cấp cho Tòa án).

Khi đến hạn ra văn phòng công chứng thì bà Nguyễn Thị G lại lấy lý do là đất bị chồng lấn ranh nên không ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo thỏa thuận. Tôi đã trao đổi với bà G và hai bên thống nhất kéo dài thời hạn chuyển nhượng, tuy nhiên sau khi xác định tại địa chính xã là đất không bị chồng lấn nhưng bà G vẫn lấy lý do đất chồng lấn nên không lên văn phòng công chứng để ký kết

hợp đồng chuyển nhượng, sau này bên tôi vẫn có thiện chí bán và vẫn yêu cầu bà G thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà G lại lấy lý do đất chồng lấn nên đã khởi kiện tôi lên Tòa án và được Tòa án thụ lý giải quyết, sau khi bà G thấy đất không chồng lấn lại rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ vụ án.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì giấy CNQSD đất của tôi đang được thế chấp tại Ngân hàng A chi nhánh K2 nhưng khi ký kết tôi có thông báo bằng miệng cho bà G biết, bà G đồng ý hai bên mới ký kết hợp đồng đặt cọc.

Nay bà G lại lấy lý do khi tôi ký kết hợp đồng đặt cọc đất của tôi đang thế chấp tại ngân hàng để khởi kiện đòi tiền cọc tôi là vô lý bởi vì khi ra văn phòng công chứng tôi đã lấy bìa về để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng chứng tỏ sự thiện chí của tôi, sau này bà G cho rằng đất bị chồng lấn khởi kiện tôi thì tôi vẫn thiện chí yêu cầu bà G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà G không thực hiện việc chuyển nhượng do đó lỗi thuộc về bà G, nay bà G khởi kiện yêu cầu tôi trả tiền cọc thì tôi không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ánh T trình bày: Tôi đồng ý với lời khai của ông Phạm Duy H, tôi không có ý kiến gì bổ sung. Tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xét xử vắng mặt đề nghị xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả số tiền cọc 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ánh T có đơn xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 01/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị G với ông Phạm Duy H có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích 190 m^2 thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 09; thửa đất trên tọa lạc tại xã K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số BG 623583 do UBND huyện K cấp ngày 30/8/2011 đứng tên ông Phạm Duy H với giá chuyển nhượng là 760.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng bà G đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 35 ngày, kể từ ngày 01/3/2025 đến ngày 06/4/2025 thì sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên, hai bên cam kết nếu đến thời hạn công chứng mà bên A (Bên chuyển nhượng) không thực hiện chuyển nhượng tài sản cho bên B (Bên nhận chuyển nhượng) thì sẽ phạt cọc 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc trên. Hợp đồng đặt cọc đã được ông Phạm Duy H ký dưới mục "Bên A", bà Nguyễn Thị G ký dưới mục "Bên B". Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của bà Hà Thị Ngọc K1 dưới mục "Người làm chứng", người làm chứng xác định có sự ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà G, ông H đúng như phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là sự việc đã được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

Xét yêu cầu lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà G cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2025, thửa đất số 345, tờ bản đồ số 09 đang được ông H thế chấp tại Ngân hàng nên ông H không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc do đó hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên vào ngày 06/4/2025 bà G không đồng ý ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, bà G với ông H thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông H với bà G là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản thế chấp tại ngân hàng chỉ bị ảnh hưởng khi đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà bên thế chấp không lấy tài sản về để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày 04/4/2025 ông H đã thực hiện việc giải chấp để lấy giấy CNQSD đất số BG 623583 từ ngân hàng N1 chi nhánh K3, Bắc Đ nhằm thực hiện việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy thể hiện ông H có thiện chí chuyển nhượng. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2025 bà Nguyễn Thị G không đến văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà cho rằng đất bị chồng lấn để không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau khi lùi thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 06/5/2025 bà G khởi kiện lên Tòa án khu vực 10 – Đắk Lắk để buộc ông H trả tiền cọc với lý do đất bị chồng ranh, tại biên bản xác minh ở xã K xác định đất không có tranh chấp nên bà G rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ vụ án. Như vậy, lý do ban đầu để bà G không tiếp tục thực hiện hợp đồng là đất bị chồng lấn ranh. Đến ngày 19/11/2025 bà G tiếp tục khởi kiện ông Phạm Duy H yêu cầu trả cọc với lý do hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị G chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Phạm Duy H trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu nào khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi chủ quan của bà Nguyễn Thị G. Bà G không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/3/2025. Do đó, bà G yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Duy H trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng là không có cơ sở cần chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/3/2025 giữa ông Phạm Duy H với bà Nguyễn Thị G là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Duy H phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị G phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch [100.000.000 đồng x 5 %], được khấu trừ số tiền 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk theo biên lai số 0005568 ngày 12/12/2025, bà Nguyễn Thị G tiếp tục phải nộp 2.200.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Duy H không phải chịu án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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:
- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- VKSND khu vực 10 – Đắk Lắk;
- PhòngTHADS khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Cao Anh Tuấn