TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2026/DS-ST
Ngày: 21-01-2026
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 3 - LÂM ĐỒNG

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

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

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Luân;

2. Ông Hoàng Sỹ Lĩnh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Rung K'Nhuận là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2025/TLST-DS ngày 23/10/2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bạch Văn T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: thôn L, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn T thì: Ngày 05/07/2023, ông đặt cọc cho bà Nguyễn Thị L số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: buôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 420m^2, chiều dài 42 m, chiều rộng 10 m, nằm trong khu đất chưa tách sổ cụ thể như sau: thửa đất số 26 tờ bản đồ số 1, tứ cận: phía Đông giáp đường bê tông trong buôn Rơ Chai B; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Đình Q; phía Nam giáp đường bê tông trong buôn Rơ Chai B; phía Bắc giáp hộ ông Y Tông Đăc C.

Khi giao kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị L hẹn đến ngày 05/11/2023 sẽ làm thủ tục công chứng sang tên quyền sử dụng lô đất trên và tài sản gắn liền với đất cho ông. Theo hợp đồng đặt cọc đến ngày 05/11/2023 mà bà Nguyễn Thị L không làm thủ tục sang tên thì phải chịu phạt cọc 02 lần số tiền cọc. Tuy nhiên đến thời gian đã hẹn nhưng bà Nguyễn Thị L vẫn hẹn và tìm mọi lý do không sang tên cho ông.

Ông đã nhiều lần đề nghị bà L phải hoàn trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã nhận cọc cho ông và số tiền phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) theo thoả thuận, nhưng bà L không có thiện chí trả.

Vì quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nay ông đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng xem xét giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/7/2023 giữa ông và bà Nguyễn Thị L; buộc bà Nguyễn Thị L phải thực hiện nghĩa vụ của bên nhận cọc khi vi phạm hợp đồng là trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã nhận cọc. Ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông số tiền phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày tại biên bản lấy lời khai thì: Ngày 05/7/2023, bà và ông Bạch Văn T có lập hợp đồng đặt cọc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 tại buôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 420m^2, hẹn đến ngày 05/11/2023 sẽ làm thủ tục công chứng sang tên thửa đất trên. Ông T có đặt cọc cho bà số tiền là 100.000.000đ, số tiền 40.000.000đ sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng thì ông T sẽ trả hết số tiền trên. Việc tách thửa đất gặp khó khăn nên giữa bà và ông T chưa thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Thời điểm hai bên thực hiện đặt cọc thì diện tích đất bà chưa thế chấp cho ngân hàng. Sau một thời gian thì ông T báo với bà không nhận chuyển nhượng diện tích đất 420m^2 thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 nữa. Tuy nhiên, do khó khăn nên bà chưa trả lại số tiền đặt cọc cho ông T. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền cọc là 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ thì bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Ngoài ra, bà L không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng vắng mặt bị đơn nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn T về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bà Nguyễn Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Bạch Văn T; buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Bạch Văn T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 100.000.000đ

Về án phí, buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với việc Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng*:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bạch Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Ông Bạch Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/7/2023 giữa ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị L, buộc bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L cư trú tại: thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn ông Bạch Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị L; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *"2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Ngày 05/7/2023, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị L xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 10 x 42 m tại buôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, ông T đã đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000đ, số tiền còn lại 40.000.000đ hai bên thỏa thuận công chứng sang tên sẽ trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, theo bà L thì do thủ tục tách thửa gặp khó khăn nên bà L chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T được. Do vậy, nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2023 giữa ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị L là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T buộc bà L phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đ thì: quá trình giải quyết vụ án, bà L đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt

cọc là 100.000.000đ. Do vậy, cần buộc bà L phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ là phù hợp.

Đối với việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện trên là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định ở trên, căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/7/2023 giữa ông T và bà L đối với diện tích đất 10 x 42 m tại buôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk; buộc bà L phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà L phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000đ.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông T là 100.000.000đ theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 100.000.000đ x 5% = 5.000.000đ. Tổng cộng, buộc bà L phải chịu 5.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

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

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn T về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với bà Nguyễn Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/7/2023 giữa ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 10 x 42 m tại buôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Bạch Văn T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)*.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)*.

3. Về án phí: buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.300.000đ *(Năm triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bạch Văn T số tiền 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006137 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đương sự 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hạnh