

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4-LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 69/2026/DS-ST

Ngày 24/4/2026.

Về việc: “*Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4-LÂM ĐỒNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Linh**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: **Trần Thị Quế**.

2. Bà: **Nguyễn Thị Tài**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Bảo Trung** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Quốc Khánh** - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cũ số 08 Nguyễn Tất Thành, Thôn 8 Lộc Thắng, xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai, lưu động vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 33/2025/TLST-DS ngày 18/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2026/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1977; địa chỉ: 37B tổ 5, khu phố 9, phường A, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai. Nay là phường Trán B, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH đầu tư và phát triển X; địa chỉ: Số 18 Nguyễn Hoàng, phường An P, thành phố Thủ Đ, thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Bình T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thái V – Chức vụ: Giám đốc.
(Bà L, ông V có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 20/12/2024, ngày 07/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà L, trình bày: Ngày 29/9/2024, bà và Công ty TNHH đầu tư và phát triển X (Viết tắt là Công ty X) ký Giấy xác nhận giao dịch về việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng đứng tên quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Thành; giá trị chuyển nhượng là 869.000.000đ. Do khó khăn không đủ tiền nên Công ty X hứa sau khi thanh toán số tiền đợt 1 sẽ tìm Ngân hàng hỗ trợ cho vay đến 70% giá trị chuyển nhượng. Theo đó, tính từ ngày 29/9/2024 đến ngày 21/10/2024 bà L thanh toán cho Công ty X số tiền 261.000.000đ tương đương 30% giá trị chuyển

nhượng. Do Công ty X không thực hiện việc hỗ trợ vay Ngân hàng nên đã thỏa thuận một là chờ Ngân hàng hỗ trợ vay, hai là đóng hết số tiền 70% giá trị chuyển nhượng còn lại thì Công ty X sẽ hỗ trợ tăng chiết khấu khoảng 18.000.000đ và cộng thêm 48.000.000đ tiền thuê đất năm đầu tiên nhưng hai bên không thống nhất được thỏa thuận. Do Công ty X không chốt thời hạn hỗ trợ từ Ngân hàng cho vay và do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn Thành không phải là của Công ty X nên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tuyên hủy giấy xác nhận giao dịch số 008 ngày 29/9/2024 và buộc Công ty X trả cho bà L 261.000.000đ tiền thanh toán đợt 1. Quá trình khởi kiện, đến ngày 25/7/2025 Công ty X đã hoàn tiền đợt 1 cho bà L số tiền 150.000.000đ. Nay, bà L yêu cầu Công ty X tiếp tục trả số tiền 111.000.000đ còn lại.

Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình có căn cứ và hợp pháp
bà Chi giao nộp: Bản gốc Vi bằng số 351/2024/VB-TPLBT ngày 13/12/2024, bản sao Giấy xác nhận giao dịch ngày 29/9/2024, bản photo Giấy chứng nhận QSD thửa số 26 tờ bản đồ 946.

Tại Đơn trình bày ngày 05/3/2026, ông Ngô Thái V trình bày: Xác nhận việc ký Giấy xác nhận giao dịch ngày 29/9/2024 là đúng. Do bà L không chứng minh được nguồn thu để làm hồ sơ vay Ngân hàng nên bà L yêu cầu Công ty X trả lại số tiền đã thanh toán 261.000.000đ. Ngày 25/7/2025, Công ty X đã tiếp nhận và thanh toán cho bà L được 150.000.000đ. Số tiền 111.000.000đ còn lại Công ty X dự kiến trả vào ngày 20/4/2026 và xin được vắng mặt khi tiến hành phiên họp kiểm tra chứng cứ, khi xét xử vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện đúng quy định không vi phạm gì; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 1 Điều 45 Luật đất đai, Điều 117, 122, 123, 127, 131 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L để tuyên bố Giấy xác nhận giao dịch số 008 ngày 29/9/2024 được ký kết giữa Công ty TNHH đầu tư và phát triển X với bà Nguyễn Thị Mỹ L; buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X hoàn trả cho bà L số tiền 111.000.000đ; buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X chịu 5.550.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về quan hệ pháp luật giải quyết:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L khởi kiện bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển X về việc “Giấy xác nhận giao dịch về việc bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng; hoàn trả tiền chuyển nhượng đã nhận” được xác định là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Về thẩm quyền giải quyết:** Vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng nên Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] **Về tố tụng:** Bà L, ông V có đơn đề nghị vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[4] **Về nội dung tranh chấp:**

[4.1]: *Đối với yêu cầu hủy Giấy xác nhận giao dịch về việc bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng:*

- Bà L và ông V xác nhận ngày 29/9/2024, giữa bà L và Công ty X có ký kết Giấy xác nhận giao dịch, theo đó bà L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 869.000.000đ, theo đó bà L đã thanh toán 261.000.000đ. Đây là tình tiết, sự kiện rõ ràng không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bà L yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng do Công ty X hứa sẽ giới thiệu Ngân hàng để bà L thế chấp thửa đất trên vay vốn 70% giá trị chuyển nhượng trong tháng 10/2024 nhưng trên thực tế không thực hiện và sau đó cũng không chốt thời hạn hỗ trợ tìm Ngân hàng cho vay là có hành vi lừa dối bà L nên vi phạm quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự; đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn Thành không phải là của Công ty X, Công ty X không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với thửa đất trên nên không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất này nên vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

- Việc chuyển nhượng thửa đất trên không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại Điều 117, 129 Bộ luật dân sự. Mặt khác, ông V xác nhận ngày 25/7/2025, Công ty X đã tiếp nhận và thanh toán cho bà L được 150.000.000đ. Số tiền 111.000.000đ còn lại Công ty X dự kiến trả vào ngày 20/4/2026. Điều này cho thấy Công ty X mặt nhiên mặt nhiên đồng ý hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946 nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu hủy Giấy xác nhận giao dịch về việc bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng.

[4.2] *Đối với yêu cầu buộc Công ty X hoàn trả số tiền 111.000.000đ:*

Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà L đã giao cho Công ty X

260.000.000đ, ngày 25/7/2025 Công ty X đã trả cho bà L 150.000.000đ nên có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 110.000.000đ.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Công ty X phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho yêu cầu hủy Giấy xác nhận giao dịch được chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho số tiền phải hoàn trả cho bà L là 5.550.000đ (111.000.000đ x5%).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 238; Điều 147; Điều 92, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều điểm a khoản 1 Điều 45 Luật đất đai; Điều 117, 127, 129, 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn Công ty TNHH đầu tư và phát triển X.

- Hủy Giấy xác nhận giao dịch số 008/2024/LQ/XNGD/ĐHT/KH ngày 29/9/2024 xác lập giữa Công ty TNHH đầu tư và phát triển X với bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 111.000.000đ (Một trăm mười một triệu đồng).

“*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự*”.

2. Về án phí:

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X nộp 5.850.000đ (Năm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 6.825.000đ (Sáu triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004687 ngày 18/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

4. Nghĩa vụ thi hành án dân sự: “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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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 ⁽²⁾
- VKS Khu vực 4;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Thi hành án tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Linh

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế

Nguyễn Thị Tài

Nguyễn Văn Linh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - LÂM ĐỒNG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 08 giờ 50 phút ngày 24/4/2026.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cũ số 08 Nguyễn Tất Thành, Thôn 8 Lộc Thắng, xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Linh**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: **Trần Thị Quế**.

2. Bà: **Nguyễn Thị Tài**.

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 33/2025/TLST-DS ngày 18/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1977; địa chỉ: 37B tổ 5, khu phố 9, phường A, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Nay là phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH đầu tư và phát triển X; địa chỉ: Số 18 Nguyễn Hoàng, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Bình Trung, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thái V – Chức vụ: Giám đốc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2026/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng.

Hội đồng xét xử thảo luận về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 238; Điều 147; Điều 92, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều điểm a khoản 1 Điều 45 Luật đất đai; Điều 117, 127, 129, 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn Công ty TNHH đầu tư và phát triển X.

- Hủy Giấy xác nhận giao dịch số 008/2024/LQ/XNGD/ĐHT/KH ngày 29/9/2024 xác lập giữa Công ty TNHH đầu tư và phát triển X với bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ 946, diện tích 100.2m² đất ở nông thôn thuộc xã Lộc Quảng nay là xã Bảo Lâm 1, tỉnh Lâm Đồng

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 111.000.000đ (Một trăm mười một triệu đồng).

“*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự*”.

2. Về án phí:

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển X nộp 5.850.000đ (Năm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền 6.825.000đ (Sáu triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004687 ngày 18/3/2025

của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

4. Nghĩa vụ thi hành án dân sự: “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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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”.

+ *Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Tài:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

+ *Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Quế:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

+ *Ý kiến của chủ tọa:* Thống nhất toàn bộ nội dung như trên.

Hội đồng xét xử biểu quyết: 3/3, đạt tỷ lệ 100%.

Buổi hội ý kết thúc vào lúc 09 giờ 00 phút, cùng ngày các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận nội dung đã quyết định.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế

Nguyễn Thị Tài

Nguyễn Văn Linh

