

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – ĐẮK LẮK**

Bản án số: 70/2026/DS-ST

Ngày 18- 9- 2026

“*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Pép Ê Ban.

Bà Hoàng Thị Trang.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Lợi – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2026/TLST - DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2026/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Thu L**, sinh năm 1972

Địa chỉ: **Thôn A, phường T, tỉnh Đắk Lắk**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tăng H**, sinh năm 1991- Có mặt

Địa chỉ: **A N, xã K, tỉnh Đắk Lắk.**

Bị đơn: Ông **Bùi Hồng T**, sinh năm 2005 - Có đơn xin vắng mặt

Bà **Đỗ Thị Hoài T1**, sinh năm 1980 - Có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: **Tổ dân phố D, xã K, tỉnh Đắk Lắk.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trương Thành D**, sinh năm 1966 - Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: **D T, phường B, tỉnh Đắk Lắk**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Võ Thị Thu L**, Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tăng H** trình bày:*

Ngày 16/02/2026, bà **Võ Thị Thu L** có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà **L** đặt cọc cho bên bán là ông **Bùi Hồng T**, bà **Đỗ Thị Hoài T1** diện tích đất có đặc điểm sau: Thửa số: 359, Tờ bản đồ số: 59, Diện tích: 277,4m², Địa chỉ: **Xã D, tỉnh Đắk Lắk**; Giá chuyển nhượng: 650.000.000 đồng, Các bên thỏa thuận ngày 16/02/2026 bà **L** đặt cọc số tiền **70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)** và bà **L** đã giao số tiền đặt cọc là **60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999**. Các bên cam kết khi công chứng sẽ trả lại cho bà **L** **01 chỉ vàng 9999**.

Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 16/02/2026 đến ngày 16/3/2026 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bà **L** có trách nhiệm trả cho ông **T** bà **T1** số tiền: 570.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*). Về các khoản thuế, phí như thuế trước bạ và thu nhập cá nhân ông **T**, bà **T1** đóng. Ông **T** bà **T1** cam kết: Trường hợp thửa đất bị tranh chấp, bị quy hoạch hoặc bất cứ lý do gì vì ông **T**, bà **T1** mà việc giao dịch mua bán không thành công thì ông **T**, bà **T1** phải trả lại cho bà **L** số tiền đã đặt cọc 60.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà **L** đã đặt cọc cho ông **T**, bà **T1**. Trường hợp bà **L** không mua thì bà **L** mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông **T**, bà **T1**. Ông **T** bà **T1** cam kết đất không tranh chấp, đóng cọc giao đất trước ngày công chứng.

Tuy nhiên, ngày 16/3/2026, bà **L** và ông **T**, bà **T1** đã đến **Văn phòng C** để thực hiện thủ tục công chứng tại **Văn phòng C**. Khi vào làm thủ tục thì bà **L** được **Văn phòng C** thông báo diện tích đất bà **L** đang nhận chuyển nhượng trên đang bị Tòa án Nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ số 04/2025/QĐ-BPKCTT ngày 20/10/2025 do Tòa án Nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk phát hành nhưng ông **T**, bà **T1** vẫn cố tình dấu và nhận tiền cọc của bà **L**, dẫn đến việc không thực hiện được chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông **T**, bà **T1**.

Bà **L** đã nhiều lần yêu cầu ông **T**, bà **T1** phải trả lại số tiền nhận cọc là 60.000.000 đồng, 01 chỉ vàng 9999 và số tiền phạt cọc do ông **T**, bà **T1** vi phạm, nhưng ông **T** bà **T1** vẫn không thực hiện.

Vì vậy, bà **L** yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2026; Buộc ông **Bùi Hồng T**, bà **Đỗ Thị Hoài T1** phải trả lại cho bà **L** số tiền đã nhận cọc 60.000.000 đồng, 01 chỉ vàng 9999 và số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng.

*Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà **Đỗ Thị Hoài T1** và ông **Bùi Hồng T** trình bày:*

Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại **xã D, tỉnh Đắk Lắk** do ông **Bùi Hồng T** đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông **T** đang học ở xa nên bà **T1** là mẹ ruột đứng ra ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền thay ông **T** theo thỏa thuận giữa hai mẹ con. Ngày 16/02/2026, bà **T1** ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **Võ Thị Thu L** đối với thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Bà **L** đã giao 60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999; bà **T1** đã nhận đủ và các bên thỏa thuận khi công chứng sẽ trả lại 01 chỉ vàng 9999. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 16/02/2026 đến ngày 16/3/2026, các bên sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến ngày 16/3/2026, thửa đất vẫn đang bị Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo Quyết định số 04/2025/QĐ-BPKCTT ngày 20/10/2025 nên việc công chứng, chuyển nhượng không thực hiện được. Bà **T1** và ông **T** cho rằng đã thực hiện các thủ tục liên quan và đến ngày 26/3/2026 biện pháp khẩn cấp tạm thời được hủy bỏ, thửa đất có thể chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà **L** không tiếp tục nhận chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **L** về việc trả lại 60.000.000 đồng, 01 chỉ vàng 9999 và tiền phạt cọc, bà **T1** không đồng ý với yêu cầu phạt cọc. Ông **T** đồng ý trả lại 60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999 nhưng không đồng ý phạt cọc, cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà **L**. Ông **T** xin được trả số tiền phải thanh toán theo phương thức 10.000.000 đồng/tháng do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

*** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Thành D** trình bày:** Số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và 01 chỉ vàng 9999 mà bà **Võ Thị Thu L** đặt cọc cho ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** vào ngày 16/02/2026 là tiền riêng của bà **Võ Thị Thu L**, không liên quan gì tới ông **Trương Thành D**. Do vậy, ông **D** từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án không triệu tập ông **D**.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện

đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70 đến 72, Điều 77, Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung 2025; Căn cứ Điều 117, Điều 288, Điều 328, Điều 387, Điều 423, Điều 427, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Thu L**:

T2 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2026 được ký kết giữa bà **Võ Thị Thu L** và bà **Đỗ Thị Hoài T1**, ông **Bùi Hồng T**.

Buộc các bị đơn bà **Đỗ Thị Hoài T1** và ông **Bùi Hồng T** phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà **Võ Thị Thu L** số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999 và tiền phạt cọc cho bà **Võ Thị Thu L** với số tiền là 120.000.000 đồng.

Về án phí DSST: Bị đơn bà **Đỗ Thị Hoài T1** và ông **Bùi Hồng T** phải chịu tiền án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện ý kiến trình bày của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà **Võ Thị Thu L** khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2026; yêu cầu ông **Bùi Hồng T**, bà **Đỗ Thị Hoài T1** hoàn trả số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, 01 chỉ vàng 9999 và phạt cọc 120.000.000 đồng. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm khởi kiện bị đơn cư trú tại **xã K**, vụ án được Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về Hợp đồng đặt cọc và trách nhiệm của các bị đơn.

Ngày 16/02/2026, bà **Võ Thị Thu L** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** ký Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 59, diện tích 277,4m², giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Bà **L** đã giao 60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên tự nguyện giao kết, không có căn cứ xác định bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hoặc vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng có hiệu lực. Quyền sử dụng thửa đất đứng tên ông **Bùi Hồng T**. Ông **T** thừa nhận bà **Đỗ Thị Hoài T1** là mẹ ông, đứng ra ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc do ông đang học xa; đồng thời ông **T** xác nhận giao dịch và không phủ nhận nghĩa vụ phát sinh. Do đó, có căn cứ xác định ông **T** biết, chấp nhận giao dịch do bà **T1** thực hiện và cùng có trách nhiệm đối với nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng.

[4] Về việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2026, thửa đất số 359 đã bị Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đắk Lắk áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về phong tỏa tài sản theo Quyết định số 04/2025/QĐ-BPKCTT ngày 20/10/2025. Đến ngày 16/03/2026, thời hạn các bên thỏa thuận thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, biện pháp khẩn cấp tạm thời vẫn còn hiệu lực nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện.

Bị đơn cho rằng đến ngày 26/03/2026 biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được hủy bỏ và cho rằng nguyên đơn không thiện chí tiếp tục mua đất. Tuy nhiên, thời hạn thực hiện việc công chứng theo hợp đồng là đến ngày 16/03/2026. Tại thời điểm này thửa đất vẫn đang bị phong tỏa, không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Vì vậy, việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không thành là do nguyên nhân thuộc trách nhiệm của bên nhận đặt cọc.

[5] Về yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc được giao kết nhằm bảo đảm việc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đến thời hạn thỏa thuận, thửa đất vẫn đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện, mục đích của Hợp đồng đặt cọc không đạt được. Vì vậy, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2026 của bà **Võ Thị Thu L** là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về hậu quả của việc hủy hợp đồng và tiền phạt cọc.

Do việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thuộc trách nhiệm của bên nhận đặt cọc nên ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** phải hoàn trả cho bà **Võ Thị Thu L** số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999.

Về tiền phạt cọc, Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận trường hợp việc chuyển nhượng không thực hiện được do lỗi của ông **T**, bà **T1** thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Thỏa thuận này do các bên tự nguyện xác lập, không vi phạm điều cấm của luật. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà **L** về khoản tiền phạt cọc 120.000.000 đồng.

Như vậy, ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** phải liên đới trả cho bà **Võ Thị Thu L** 180.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **Võ Thị Thu L** số tiền 180.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999. Đối với 01 chỉ vàng 9999, tại thời điểm xét xử được xác định có giá trị 14.150.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** phải liên đới chịu 9.708.000 án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Cụ thể: $194.150.000 \text{ đồng} \times 5\% = 9.708.000 \text{ đồng}$.

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk là có căn cứ, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung 2025;

Căn cứ Điều 117, Điều 288, Điều 328, Điều 387, Điều 423, Điều 427, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị Thu L**.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2026 được giao kết giữa bà **Võ Thị Thu L** với ông **Bùi Hồng T**, bà **Đỗ Thị Hoài T1** đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 59, diện tích 277,4m², tọa lạc tại xã D, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà **Võ Thị Thu L** tổng số tiền là 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*); Trong đó tiền đặt cọc 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*); tiền phạt cọc 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Buộc ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà **Võ Thị Thu L** 01 (một) chỉ vàng 9999.

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 đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Bùi Hồng T** và bà **Đỗ Thị Hoài T1** phải liên đới chịu 9.708.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm lẻ tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà **Võ Thị Thu L** số tiền 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004033 ngày 14 tháng 4 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự **Khu V - Đắc Lắc**.

3. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 36 và 72 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND khu vực 5- Đắc Lắc;
- Phòng THADS khu vực 5- Đắc Lắc;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

Chu Anh Hùng

