

**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: 49/2026/DS-ST

Ngày 06/4/2026.

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: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Lâm Đồng cũ số 08 Nguyễn Tất Thành, Thôn 8 Lộc TH, xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai, lưu động vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 518/2025/TLST-DS ngày 11/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 52/2026/QĐST-DS ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Kim C, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 14 Lộc TH, xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 3 Lộc N, xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà C, ông X có đơn vắng mặt; bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/11/2025, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà C, trình bày:

Ngày 25/01/2025, bà C đặt cọc 230.000.000đ để nhận chuyển nhượng 10m mặt tiền đường liên thôn 3, xã Lộc N, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng cũ nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng thuộc một phần thửa 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng với số tiền chuyển nhượng 500.000.000đ. Do không có đất ở nên không đủ điều kiện tách sổ nên bà C nhận chuyển nhượng thêm 05m nữa là 13m với tổng số tiền 650.000.000đ. Sau khi đặt cọc bà C giao thêm số tiền 15.000.000đ và đến ngày 20/7/2025, bà C đưa thêm 10.000.000đ nữa là tổng cộng đã cọc cho vợ chồng ông X, bà T 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng); vợ chồng ông X, bà T có viết

Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025. Sau khi đặt cọc số tiền trên cho đến nay bà C vẫn chưa giao nhận đất với nhau. Do đó, bà C yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà C và vợ chồng ông X bà T vào ngày 25/01/2025, hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025, buộc vợ chồng ông X, bà T hoàn trả cho bà C số tiền 275.000.000đ.

Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình có căn cứ và hợp pháp bà C giao nộp: Bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông X trình bày:

Ông X xác nhận vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025 và đã nhận 03 lần tiền cọc của bà C với tổng số tiền 275.000.000đ nhằm mục đích chuyển nhượng cho bà C 13m đất mặt tiền thuộc thửa đất số 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng như bà C trình bày. Do bà T đổi ý không chuyển nhượng nữa nên việc chuyển nhượng không thành. Do đó, ông X đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông với bà C vào ngày 25/01/2025, hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025, đồng ý hoàn trả cho bà C số tiền 275.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án bà X vắng mặt và không có ý kiến trình bày, không giao nộp tài liệu chứng cứ nào.

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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà C và vợ chồng ông X, bà T lập ngày 25/01/2025 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025; buộc vợ chồng ông X, bà T hoàn trả cho C số tiền 275.000.000đ; buộc vợ chồng ông T, bà X chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho bà C; hoàn trả tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà C theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về quan hệ pháp luật giải quyết:** Nguyên đơn bà C khởi kiện bị đơn ông X, bà T yêu cầu giải quyết “hủy đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025” được xác định là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[2] **Về thẩm quyền giải quyết:** Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nơi bị đơn cư trú là xã BL 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 a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] **Về tố tụng:** Bà C, ông X có đơn đề nghị vắng mặt, bà T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên áp dụng khoản 1, 3 Điều 228 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 Hợp đồng đặt cọc giữa bà C và vợ chồng ông X, bà T lập ngày 25/01/2025 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025:*

- Ông X xác nhận vợ chồng ông (ông X, bà T) đã nhận 3 lần tiền cọc mua đất của bà C là 275.000.000đ, có ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025. Đây là tình tiết, sự kiện rõ ràng không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông X cho rằng quá thời hạn thỏa thuận đặt cọc nhưng bà T vợ ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không giao hoặc cùng ông thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích đất đã bán cho bà C dẫn đến việc không thể T hành công chứng hợp đồng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C được. Do vậy, bà C yêu cầu hủy đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025, ông X đồng ý.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà T không đến Tòa án làm việc, không có bất kỳ ý kiến nào. Do đó, xác định lỗi làm cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên là của vợ chồng ông X, bà T. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C để hủy đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025.

[4.1] *Về yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc:* Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025 và trình bày của ông X thể hiện, vợ chồng ông X bà T đã nhận của bà C 3 lần tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 275.000.000đ. Lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do phía vợ chồng ông X, bà T. Do đó, cần buộc vợ chồng ông X, bà T hoàn trả cho bà C số tiền cọc đã nhận.

[5] **Về án phí:**

- Do yêu cầu của bà C được chấp nhận toàn bộ nên buộc vợ chồng ông X, bà T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025, giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc ngày 20/7/2025 và 13.750.000đ (275.000.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền vợ chồng ông X, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C.

- Do yêu cầu của bà C được chấp nhận toàn bộ nên được hoàn trả toàn bộ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà C.

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, 3 Điều 228; Điều 147; Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều

328 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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 Vũ Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà Vũ Kim C với vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T lập ngày 25/01/2025 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T hoàn trả cho Vũ Kim C số tiền 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm ngàn 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 vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T nộp 14.050.000đ (mười bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Vũ Kim C 7.175.000đ (bảy triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010107 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự 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. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chỉ được kháng cáo phần có liên quan.

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;
- Đương 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 10 giờ 00 phút ngày 06/4/2026.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh Lâm Đồng cũ số 08 Nguyễn Tất Thành, Thôn 8 Lộc TH, xã BL 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**.

T hành nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 518/2025/TLST-DS ngày 11/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 52/2026/QĐST-DS ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Lâm Đồng giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Kim C, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 14 Lộc TH, xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 3 Lộc N, xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 52/2026/QĐST-DS ngày 20/3/2026 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, 3 Điều 228; Điều 147; Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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 Vũ Kim C về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà Vũ Kim C với vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T lập ngày 25/01/2025 đối với thửa đất số 60 tờ bản đồ 112 xã Lộc N nay là xã BL 1, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy bán đất và nhận thêm tiền cọc đất ngày 20/7/2025.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T hoàn trả cho Vũ Kim C số tiền 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm ngàn 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 vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị T nộp 14.050.000đ (mười bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Vũ Kim C 7.175.000đ (bảy triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010107 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự 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. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chỉ được kháng cáo phần có liên quan.

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 10 giờ 15 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

