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: 89/2026/DS-ST
Ngày: 09-6-2026
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 Nguyễn Văn Tình.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Ngọc Trinh 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 Trần Duy Hoàng Thao – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 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: 151/2026/TLST-DS ngày 13/4/2026 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ninh Công H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Minh T, sinh năm 1997.

Địa chỉ: xóm A, thôn A L, phường H, tỉnh Gia Lai. Tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4576/2026/CCGD ngày 13/5/2026. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông K, sinh năm 1969. Bà K1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền thì: Ngày 01/11/2025, giữa ông Ninh Công H và vợ chồng ông K, bà K1 có ký kết: "*Hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê"* để thu mua sản lượng cà phê mùa vụ cuối năm 2025 đầu năm 2026 với tổng diện tích khoảng 1,3 ha toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Phần diện tích cà phê trên có tứ cận tiếp giáp với: hướng Đông giáp đường; hướng Tây giáp đất K'Lập; hướng Nam giáp đất K'Quý; hướng Bắc giáp đất K'Krăng. Theo thỏa thuận giữa các bên, giá thu mua là

410.000.000 đ (Bốn trăm mười triệu đồng), tại thời điểm ký hợp đồng ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà K1 số tiền là 60.000.000 đ (Sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại sẽ được tất toán khi ông H tiến hành thu hoạch cà phê vào đầu tháng 01/2026. Tuy nhiên, khi ông H vào vườn để tiến hành thu hoạch cà phê thì phát hiện vợ chồng ông K, bà K1 đã không làm đúng với thỏa thuận của các bên mà tự ý tiến hành thu hoạch cà phê và không bàn giao lại sản lượng cà phê cho ông H. Hành vi này của ông K, bà K1 đã vi phạm nghiệm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng làm cho mục đích của hợp đồng không thể thực hiện được. Việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông H đã nhiều lần liên hệ làm việc với ông K, bà K1 và yêu cầu ông bà trả lại số tiền cọc cho ông H nhưng ông K, bà K1 cố tình né tránh không hợp tác.

Nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê giữa ông K, bà K1 với ông Ninh Công H ngày 01/11/2025 do ông K, bà K1 vi phạm nghĩa vụ;

- Buộc vợ chồng ông K, bà K1 hoàn trả cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã đặt cọc là 60.000.000 đ (Sáu mươi triệu đồng);

- Buộc vợ chồng ông K, bà K1 phải thanh toán cho ông H số tiền phạt cọc là 60.000.000 đ (Sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn vợ chồng ông K, bà K1 trình bày thì:

Vào ngày 01/11/2025, tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông, bà có thoả thuận bán sản lượng cà phê với ông Ninh Công H. Đồng thời, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê trên tổng diện tích vườn khoảng 13000 m^2 với giá thu mua là 410.000.000 đ (Bốn trăm mười triệu đồng) và vợ chồng ông, bà có nhận số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ (Sáu mươi triệu đồng) vào ngày 01/11/2025. Khi lập hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê ông Ninh Công H có ghi bổ sung về việc hai bên thống nhất vào đầu tháng 01/2026 khi ông H trải bạt hái cà phê là phải thanh toán hết số tiền còn lại là 350.000.000 đ. Tuy nhiên, đến đầu tháng 01/2026, vợ chồng ông, bà đã nhiều lần liên hệ với vợ ông H nhưng ông H vẫn không đến hái cà phê. Vấn đề này thì ông, bà chỉ gọi điện thoại cho vợ ông H (ông, bà không biết rõ vợ ông H tên là gì) để yêu cầu ông H đến hái cà phê. Ông, bà không ghi âm lại cuộc gọi nên không có chứng cứ nào để chứng minh việc đã gọi cho ông H nhận vườn để thu hái cà phê vụ mùa năm 2025. Đến cuối vụ mùa cà phê, ông, bà thấy cà phê rụng trái nhiều nên đến ngày 10/01/2026 ông, bà đã thuê công trực tiếp thu hái cà phê để tránh tình trạng cây cà phê bị hư hại mùa sau không có năng suất vì vào tháng 02/2026 là bắt đầu phải tưới, chăm sóc cà phê.

Nay ông Ninh Công H khởi kiện buộc ông, bà trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ và phạt cọc 60.000.000 đ, tổng cộng là 120.000.000 đ thì ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông, bà chỉ đồng ý trả cho ông H 50% số tiền đã nhận, tức là 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng). Bởi vì trước đó, ông, bà đã gọi điện cho vợ

ông H và vợ ông H đồng ý nhận lại 50% số tiền đã giao cho ông, bà. Tuy nhiên, ông, bà không có chứng cứ để chứng minh vấn đề này.

Ngoài ra, ông K, bà K1 không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Công H về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với vợ chồng ông K, bà K1.

Hủy hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê xác lập ngày 01/11/2025 giữa ông K, bà K1 và ông Ninh Công H; buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Công H về việc yêu cầu ông K, bà K1 phải bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ.

Về án phí, buộc ông K, bà K1 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. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

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 xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Ông Ninh Công H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê xác lập ngày 01/11/2025 giữa ông K, bà K1 và ông Ninh Công H; buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ; bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ, tổng tổng cộng buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền là 120.000.000 đ.

Bị đơn ông K, bà K1 cư trú tại: thôn B, xã Đ, 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 Ninh Công H với bị đơn ông K, bà K1; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

[2] *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 01/11/2025, ông Ninh Công H và ông K, bà K1 xác lập hợp đồng đặt cọc thua mua cà phê đối với diện tích cà phê đang cho trái là 1,3 ha tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá thu mua là 410.000.000 đ, ông H đã đặt cọc cho ông K, bà K1 số tiền là 60.000.000 đ, số tiền còn lại 350.000.000 đ hai bên thỏa thuận đầu tháng 1 ngày trải bạt sẽ tất toán số tiền còn lại.

Theo ông H cho rằng: ngày 09/01/2026, ông H vào vườn để thu hoạch cà phê thì ông H phát hiện ông K, bà K1 đã tự ý thu hoạch cà phê. Còn theo ông K, bà K1 thì đến đầu tháng 01/2026, ông K, bà K1 nhiều lần liên hệ với ông H nhưng ông H không vào hái cà phê, thấy cà phê rụng nhiều nên ngày 10/01/2026 ông K, bà K1 đã tiến hành thu hoạch cà phê. Do đối tượng của hợp đồng không còn nên ông H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê xác lập ngày 01/11/2025 giữa ông K, bà K1 và ông Ninh Công H là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H buộc ông K, bà K1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ, tổng cộng ông H yêu cầu buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền là 120.000.000 đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi xác lập hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê, ông K, bà K1 đã nhận số tiền đặt cọc của ông H là 60.000.000 đ. Ngày 10/01/2026, ông K, bà K1 tiến hành thu hoạch toàn bộ sản lượng cà phê trên diện tích đất 1,3 ha tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng ông K, bà K1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông K, bà K1 đã thông báo yêu cầu ông H đến thu hái cà phê hay chứng cứ chứng minh việc ông H từ chối quyền thu hoạch cà phê. Trong khi đó ngày 09/01/2026, ông H đã đến vườn để thu hoạch cà phê thì thấy ông K, bà K1 đã thu hoạch gần xong vườn cà phê. Như vậy, thời điểm ông H đến vườn thu hoạch cà phê vẫn trong khoảng thời gian các bên thỏa thuận là "đầu tháng 1" và việc ngày 10/01/2026, ông K, bà K1 tiến hành thu hoạch sản lượng cà phê là vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Do vậy, cần buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ là phù hợp.

Đối với việc ông H yêu cầu ông K, bà K1 phải bồi thường cho ông H số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đ. Qua xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc, tại mục 4.2 Điều 4 các bên thỏa thuận: *"Bên A cam kết nếu đổi ý không bán nữa hoặc bán cho người khác thì sẽ chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật và đền G đôi số tiền giá trị hợp đồng của lô cà phê mà bên B và bên A đã thỏa thuận trong hợp đồng này"*. Như vậy, theo thỏa thuận này: các bên thỏa thuận bồi thường giá trị hợp đồng, chứ không thỏa thuận việc bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông ông K, bà K1 phải trả số tiền phạt cọc là 60.000.000 đ.

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 Ninh Công H, hủy hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê xác lập ngày 01/11/2025 giữa ông K, bà K1 và ông Ninh Công H đối với tổng diện tích cà phê đang cho trái khoảng 1,3 ha tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Công H về việc yêu cầu ông K, bà K1 phải bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đ.

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 ông K, bà K1 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 Ninh Công H là 60.000.000đ theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 60.000.000đ x 5% = 3.000.000đ. Tổng cộng, buộc ông K, bà K1 phải chịu 3.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Ninh Công H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông K, bà K1 phải bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000đ, được tính như sau: 60.000.000đ x 5% = 3.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; 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 Ninh Công H về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với ông K, bà K1.

Hủy hợp đồng đặt cọc thu mua cà phê xác lập ngày 01/11/2025 giữa ông K, bà K1 và ông Ninh Công H đối với tổng diện tích cà phê đang cho trái khoảng 1,3 ha tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông K, bà K1 phải trả lại cho ông Ninh Công H số tiền đặt cọc là 60.000.000 đ *(Sáu mươi triệu đồng)*.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Công H về việc yêu cầu ông K, bà K1 phải bồi thường số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đ *(Sáu mươi triệu đồng)*.

3. Về án phí: buộc ông K, bà K1 phải chịu 3.300.000đ *(Ba triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Ninh Công H phải chịu 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.300.000đ *(Ba triệu ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006455 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông Ninh Công H 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí còn dư.

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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/6/2026) 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