TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 342/2026/DS-PT
Ngày 24-6-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng, ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 400/2026/QĐ-PT ngày 01/6/2026 Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim B, sinh năm 1968; ông Lâm Xuân L, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Số A, đường N, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Võ Tấn C, sinh năm 1977; bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Số I, đường H, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn C và bà Phan Thị Lệ H.

Tại phiên toà có mặt tất cả các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Năm 2022, ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đố số 74, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 548917, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2013 và tài sản căn nhà trên đất cho ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B với giá 1.280.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, vì lúc này ông C, bà H đang thế chấp giấy chứng nhận tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Phòng G, nên các bên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do đó, các bên đã thoả thuận ông L, bà B đặt cọc cho ông C, bà H số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm*

triệu đồng), nhằm để ông C, bà H tất toán khoản vay, nhận giấy chứng nhận để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà B.

Ngày 04/4/2022, tại Văn phòng C1 các bên đã ký hợp đồng đặt cọc, được công chứng số 000664, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung thể hiện tài sản đặt cọc, mục đích đặt cọc, thời hạn đặt cọc và phạt cọc cũng như các vấn đề khác.

Thời điểm thoả thuận đặt cọc, ông C, bà H cung cấp thông tin thửa đất có chiều ngang 06 mét và chiều dài hết lô đất, căn nhà được xây trên đất được cấp quyền sử dụng; Thế nhưng sau khi ông C, bà H tất toán khoản vay, nhận lại giấy chứng nhận ông L, bà B tiếp cận giấy chứng nhận thì mới biết căn nhà ông C, bà H xây dựng không đúng với diện tích được cấp tại giấy chứng nhận, một phần căn nhà được xây dựng trên đất của ba và anh trai bà H nên các bên đã thoả thuận miệng đo đạc lại diện tích thực tế mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông C, bà H là người thực hiện thủ tục đo đạc, chỉnh lý biến động diện tích thế nhưng ông C, bà H không thực hiện được nên đã giao lại giấy chứng nhận cho ông L, bà B thực hiện. Tuy nhiên, khi đo đạc ông C, bà H không mời được giáp ranh, không cung cấp được giấy chứng nhận của hộ liền kề để đối chiếu nên không thể tiến hành đo đạc được; Vì vậy, không xác định được phần diện tích căn nhà xây dựng không đúng với giấy chứng nhận là bao nhiêu, để điều chỉnh biến động diện tích tại giấy chứng nhận, nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thoả thuận.

Việc ông C, bà H xây dựng nhà không đúng hiện trạng thửa đất nhưng không cung cấp thông tin cho bà B, ông L được rõ khi thoả thuận chuyển nhượng; đồng thời ông C, bà H là chủ sở hữu nhưng cũng không tiến hành được thủ tục đo đạc, điều chỉnh biến động thửa đất; trong khi bà B, ông L thực hiện thủ tục đo đạc thì ông C, bà H không mời được giáp ranh cũng như cung cấp được thông tin các giấy chứng nhận liền kề, đây là lỗi của ông C, bà H.

Nên khởi kiện yêu cầu Toà án: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/4/2022 giữa bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L và ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD; Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L số tiền cọc 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và tiền lãi từ ngày 04/4/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi suất 10%/năm; Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải bồi thường tiền cọc cho bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) vì đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận như ký kết trong hợp đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L rút lại yêu cầu: Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải bồi thường tiền cọc cho bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Thay đổi yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/4/2022 giữa bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L và ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD thành yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/4/2022 giữa bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L và ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Giữ nguyên yêu cầu buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L số tiền cọc 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và tiền lãi từ ngày 04/4/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi suất 10%/năm, với số tiền là 154.000.000 đồng (*Một trăm năm bốn triệu đồng*).

Hiện, bà B, ông L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 548917, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2013 đứng tên bà Phan Thị Lệ H.

Bị đơn trình bày: Ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H thống nhất như phần trình bày của bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L về nội dung thoả thuận chuyển nhượng đất và việc các bên ký hợp đồng đặt cọc; các nội dung của hợp đồng đặt cọc các bên hoàn toàn tự nguyện thoả thuận; do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 548917, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2013 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S-Phòng G nên ngày 04/4/2022 các bên ký hợp đồng đặt cọc, nhằm mục đích để ông C, bà H có tiền tất toán khoản vay tại Ngân hàng và đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Việc thoả thuận chuyển nhượng bao gồm thửa đất và tài sản trên đất.

Trên thửa đất có một căn nhà cấp 04 được ông C, bà H xây dựng năm 2008, nhưng năm 2013 ông C, bà H mới được cấp giấy chứng nhận số BM 548917; nên ông C, bà H không biết căn nhà xây dựng không đúng với diện tích đất được cấp tại giấy chứng nhận số BM 548917 nên khi chuyển nhượng ông C, bà H không cung cấp thông tin cho bà B, ông L.

Sau khi ông C, bà H tất toán khoản vay và được giải chấp nhận lại giấy chứng nhận số BM 548917 thì các bên thoả thuận miệng sẽ đo đạc xác định lại diện tích thực tế của ông C, bà H từ đó sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; Sau đó, ông C, bà H có nhờ người và tìm hiểu thì mới phát hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 25, tờ bản đồ số 74 số BM 548917 có chiều ngang mặt tiền đường H là 6 mét. Tuy nhiên, căn nhà xây dựng chồng lấn lên một phần diện tích đất của ba và anh ruột bà H nên thực tế mặt tiền đường mà ông C, bà H đang sử dụng là 6,5m nên thủ tục đo đạc, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận thời gian khoảng 06 tháng; theo yêu cầu của bà B, ông L bà H, ông C đã giao lại giấy chứng nhận để ông L, bà B thực hiện các thủ tục hành chính; việc giao nhận các bên không có lập văn bản hay uỷ quyền; thế nhưng ông L, bà B cũng không thực hiện được; từ đó bà B, ông L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù, căn nhà ông C, bà H xây dựng không đúng với quyền sử dụng đất được cấp nhưng phần đất xây chồng lấn là của ba và anh ruột chị H; nên ông C, bà H vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà B, ông L và cam kết là ba và anh ruột chị H vẫn để cho ông L, bà B tiếp tục sử dụng phần diện tích chồng lấn này cho đến khi nào ông L, bà B xây dựng lại.

Mục đích ông C, bà H nhận đặt cọc chuyển nhượng đất là để trả nợ, chứ không phải vay tiền của bà B, ông L. Vì vậy, nếu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà H chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), không chấp nhận trả tiền lãi và yêu cầu ông L, bà B trả lại giấy chứng nhận số BM 548917.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 157, 158, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Các Điều 131, 328, 357, 408, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022 và năm 2025;

Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.1 Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải bồi thường tiền cọc số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) của nguyên đơn bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L.

1.2 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B và bên nhận cọc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/4/2022 là vô hiệu.

+ Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải trả lại cho ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng).*

+ Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải bồi thường thiệt hại cho ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B số tiền 77.000.000 đồng *(Bảy mươi bảy triệu đồng).*

+ Buộc ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B phải trả lại cho ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 548917, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2013, đứng tên bà Phan Thị Lệ H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền và nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/02/2026, bị đơn ông Võ Tấn C và bà Phan Thị Lệ H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông L, bà B phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp, ông L, bà B không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải mất tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L, bà B phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp, ông L, bà B không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đồng ý trả số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Không đồng ý trả số tiền lãi 77.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H là có căn cứ, pháp luật không quy định việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng theo hướng không buộc bị đơn phải chịu tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét nội dung kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 04/4/2022, tại Văn phòng C1, ông L, bà B với ông C, bà H đã ký Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 000664, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Vì vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Mục đích của hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 548917 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/5/2013 đứng tên bà Phan Thị Lệ H cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc, do tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng S1 Chi nhánh Đ nên số tiền đặt cọc được sử dụng để tất toán khoản vay; sau khi nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, ngày 05/4/2022 ông C và bà H đã hoàn tất thủ tục xóa thế chấp và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 548917. Tuy nhiên, sau thời điểm này các bên vẫn không thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, đối tượng chuyển nhượng được xác định là toàn bộ thửa đất số 25 và tài sản gắn liền với đất. Song, trên thực tế, căn nhà cấp 4 do ông C và bà H xây dựng từ năm 2008 có một phần diện tích nằm ngoài phạm vi thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến diện tích thực tế sử dụng lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Điều này cũng phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 548917, thửa đất số 25 có chiều ngang tiếp giáp đường là 6,07m, trong khi diện tích thực tế ông C và bà H đang sử dụng có chiều ngang là 6,5m; căn nhà cấp 4 diện tích 54m² trên đất có phần tường xây dựng vượt ra ngoài ranh giới thửa đất được cấp giấy chứng nhận.

Do hiện trạng thực tế của tài sản không phù hợp với thông tin pháp lý thể hiện trên Giấy chứng nhận nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên đã thống nhất sẽ đo đạc, điều chỉnh lại diện tích trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến nay việc đo đạc, điều chỉnh vẫn chưa được thực hiện xong, dẫn đến đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không xác định được đầy đủ, chính xác để tiếp tục giao kết.

Như vậy, ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, đối tượng của giao dịch đã tồn tại yếu tố không thể thực hiện được. Do đó, mặc dù ông C và bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 vô hiệu là có cơ sở.

[2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do quy định của pháp luật, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có lỗi, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là đúng quy định của pháp luật. Nếu nguyên đơn có yêu cầu phạt cọc thì cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Khoản tiền lãi đối với số tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn không phải là thiệt hại từ giao dịch dân sự vô hiệu, lý do bị đơn chưa trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn là do nguyên đơn vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, mặt khác nếu nguyên đơn xác định số tiền lãi là thiệt hại thì bị đơn cũng cho rằng việc không chuyển nhượng được nhà đất bị đơn cũng thiệt hại do giá nhà đất hiện nay giảm so với thời điểm các bên đặt cọc. Pháp luật không quy định và các bên cũng không có thỏa thuận về việc trả lãi đối với hợp đồng đặt cọc, nên cấp sơ thẩm xác định số tiền lãi của số tiền đặt cọc là thiệt hại và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 50% thiệt hại là không có căn cứ.

[3] Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các bên thống nhất với bản án sơ thẩm, không yêu cầu xem xét lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Các Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B và bên nhận cọc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H được Văn phòng C1, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04/4/2022 là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải trả lại cho ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B số tiền đặt cọc đã nhận 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim B, ông Lâm Xuân L về yêu cầu buộc buộc ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải bồi thường thiệt hại số tiền 144.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

- Buộc ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B phải trả lại cho ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 548917, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2013, đứng tên và Phan Thị Lệ H.

2. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B phải chịu 7.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 20.120.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004566, ngày 09/10/2025 của Thi hành

án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả lại cho ông Lâm Xuân L, bà Phan Thị Kim B số tiền 12.920.000 đồng còn lại.

+ Ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H phải chịu 20.00.0000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Tấn C, bà Phan Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C, bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003589, 0003590 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/6/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 17 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 17 – Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Quản