

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 494/2026/DS-PT

Ngày 24-8-2026

*“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 Lương Đức Dương.

*Các Thẩm phán tham gia:* Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vũ Trí, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 453/2026/TLPT-DS về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*. Do Bản án số: 39/2026/DS-ST ngày 10-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 576/2026/QĐ-PT ngày 04-8-2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 468/2026/QĐ-PT ngày 15-8-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Thái Văn C, sinh năm 1993; địa chỉ: xã Quảng Tín, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Dương Văn T; địa chỉ: phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá B, sinh năm 1966; địa chỉ: xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thái Văn C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ngày 29-12-2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Ngày 30-11-2023, ông Thái Văn C và ông B giao kết hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất, đã đặt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để tiến tới ký kết hợp đồng thuê khoảng 7,7ha đất theo sổ (sổ xanh), thời hạn sổ theo

nguyên đơn nhớ là năm 2046 với giá 2.950.000.000 đồng và thỏa thuận đợt 1 vào ngày 20-12-2023 thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng và ngày 08-4-2024 thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng; không thỏa thuận về hình thức và địa điểm ký kết hợp đồng thuê hoặc địa điểm trả tiền.

1.2. Ngày 20-12-2023, ông C gọi điện thoại cho ông B yêu cầu ông B đến Phòng công chứng Đắk Lắk để ký kết hợp đồng thuê và trả tiền tuy nhiên, ông B không đồng ý ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng thuê yêu cầu đến nhà anh em ông B để giao tiền. Sau ngày 20-12-2023, ông C liên hệ khoảng 02 lần qua điện thoại nhưng ông B từ chối hợp tác để giải quyết. Do đó ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30-11-2023 vô hiệu, do đất cho thuê lại không thuộc quyền sử dụng của ông B và buộc ông B trả lại số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng.

#### *2. Bị đơn ông Nguyễn Bá B trình bày:*

2.1. Tháng 5 năm 2023, ông B nhận thuê khoán lại của ông Vũ Hồng P (đã chết) 08ha đất tọa lạc tại xã Đắk Ngo, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (cũ); nay là xã Quảng Trục, tỉnh Lâm Đồng với giá 300.000.000 đồng/01 ha với số tiền 2.400.000.000 đồng. Khoảng tháng 11 năm 2023, ông Thái Văn C hỏi thuê lại đất nhận khoán. Sau khi bàn bạc, ông C đã xem đất và tài sản trên đất là cây sầu riêng. Ngày 30-11-2023, ông C đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuê khoảng 7,7ha cho đến hết thời hạn trong sổ khoảng năm 2043, giá 2.950.000.000 đồng. Ngày 20-12-2023, ông C có trách nhiệm thanh toán cho ông 1.450.000.000 đồng để hai bên lập hợp đồng thuê đất chính thức, còn lại 1.400.000.000 đồng ông C sẽ thanh vào ngày 08-4-2024.

2.2. Đến ngày ngày 20-12-2023, ông C không liên lạc với ông B để thanh toán tiền và ký hợp đồng thuê đất như thỏa thuận. Sau ngày 20-12-2023, ông C liên lạc bằng điện thoại, đề nghị ông B tới nhà ông C để thanh toán tiền và thực hiện công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, ông B yêu cầu đến nhà ông B để thanh toán tiền, nhưng ông C vẫn giữ quan điểm sau đó không liên lạc nữa, như vậy là mất tiền cọc.

3. Bản án sơ thẩm số: 39/2026/DS-ST, ngày 10-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lâm Đồng, quyết định:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn C đối với ông Nguyễn Bá B về tuyên Giấy đặt cọc thuê đất và tài sản trên đất ngày 30-11-2023 giữa ông Thái Văn C và ông Nguyễn Bá B vô hiệu.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn C đối với ông Nguyễn Bá B về tuyên buộc ông Nguyễn Bá B trả lại số tiền đã nhận cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

#### 4. Kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Ngày 11-6-2026 nguyên đơn kháng cáo, nội dung: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy bản án để giải quyết lại theo quy định.

4.2. Ngày 24-6-2026, Viện trư ởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng kháng nghị bản án sơ thẩm, nội dung: Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

5. Tại phiên tòa sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30-11-2023 vô hiệu, buộc bị đơn trả 100.000.000 đồng.

5.2. Bị đơn trình bày: Năm 2011, hộ ông Vũ Hồng P được Công ty Lâm nghiệp Quảng Tín ký hợp đồng giao khoán 7,7 ha đất, thời hạn đến năm 2046. Năm 2019, ông P chết, đến năm 2022 bà Nguyễn Thị C (vợ ông P) viết giấy tay cho ông B thuê lại bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, trả tiền thuê một lần (thời hạn thuê còn lại trong hợp đồng giao khoán). Ngày 30-11-2023, ông C đặt cọc để thuê lại diện tích đất trên (bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất), trả tiền thuê một lần, thời hạn thuê theo hợp đồng giao khoán đến năm 2046. Theo hợp đồng giao khoán giữa ông P và Công ty Lâm nghiệp Quảng Tín chỉ cấm không được bán cho người khác, không hạn chế quyền cho thuê lại. Việc ông C đặt cọc nhưng không thực hiện đúng cam kết nên bị mất tiền đặt cọc.

5.3. Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã khắc phục thiếu sót của cấp sơ thẩm, thu thập đầy đủ các chứng cứ. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Áp dụng Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2025: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu; buộc bị đơn trả nguyên đơn 100.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Thái Văn C trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Năm 2011, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Quảng Tín và ông Vũ Hồng P ký “HỒ SƠ GIAO NHẬN KHOÁN” số: 24/2011/CTQT-GK, tại khoảnh 3, tiểu khu 1525. Năm 2023, giữa bà C (vợ ông P) và ông B thỏa thuận cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo thời hạn được ký trong hợp đồng giao

khoản (đến năm 2046). Tuy nhiên, tại điểm c khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng giao khoán, ghi nhận: “*Không được giao lại đất khoán hoặc đơn phương sang nhượng hợp đồng cho bên thứ 3 dưới bất kỳ hình thức nào*”. Đồng thời, tại Quyết định số: 369/QĐ-UBND ngày 02-3-2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Quảng Tín giao cho UBND huyện Tuy Đức quản lý. Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 04-8-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng với Ủy ban nhân dân xã Quảng Tân - thừa kế quyền và nghĩa vụ của UBND huyện Tuy Đức (thực hiện quyết định ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng), nội dung: Các hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán quản lý, bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây công nghiệp các năm 2011, 2014 đã giao đất về cho địa phương quản lý; về tài sản trên đất UBND tỉnh không bàn giao. Các hộ gia đình, cá nhân ký hợp đồng thuê khoán không có quyền cho thuê lại đất.

[2.2]. Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, cụ thể: “*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại... khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này*”. Do đó, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông B đã vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể: “*Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...*”. Ngoài ra, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, cụ thể: “*1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. 2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được*”. Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Song, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 10-6-2026 (bút lục số 86), ông C trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc đã được ông B cho xem các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất qua màn hình điện thoại. Pháp luật đất đai buộc các đương sự phải biết các điều kiện của pháp luật về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Như vậy, lỗi dẫn hợp đồng đặt cọc ngày 30-11-2023 giữa ông C và ông B bị vô hiệu như Hội đồng xét xử đã viện dẫn nêu thuộc về cả hai bên (mỗi bên phải chịu 50% lỗi). Do vậy, Hội đồng xét xử

có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị và một phần kháng cáo của nguyên đơn.

3. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng nghị số: 568/QĐ-VKS-DS ngày 24-6-2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng, sửa nguyên Bản án sơ thẩm số: 39/2026/DS-ST, ngày 10-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng:

1. Áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 123, 131, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30-11-2023 giữa ông Thái Văn C và ông Nguyễn Bá B vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Bá B trả cho ông Thái Văn C 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong ông B còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Buộc ông Nguyễn Bá B phải chịu 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Buộc ông Thái Văn C phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền 3.100.000đ (*Ba triệu một trăm nghìn đồng*) và được nhận lại 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số: 0001090 ngày 15-01-2026 và Biên lai số 0012153 ngày 26-6-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.*

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND Kv 7-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lương Đức Dương**