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: 22/2026/DS-ST
Ngày: 26/02/2026.
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

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 Sơn Linh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Luân

Bà Trần Thị Hằng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đàm Thị Thu Duy - 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 Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh H, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Buôn R, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Phan Thanh H ủy quyền cho bà Tô Thị Ngọc D, sinh năm: 1996; địa chỉ: số C P, xã L, tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/7/2025

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tô Thị Ngọc D trình bày: vào ngày 24/7/2023 ông Phan Thanh H có đặt

cọc cho bà Nguyễn Thị L số tiền 100.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Buôn R, xã K, tỉnh tỉnh Đắk Lắk với diện tích 840m^2 chiều dài 42 m, chiều rộng 20m, nằm trong khu đất chưa tách thửa cụ thể: thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01; phía Đông giáp đường bê tông trong Buôn R; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Đình Q; phía Nam giáp đường bê tông trong Buôn R; phía Bắc giáp hộ ông Y Tông Đắc C.

Khi giao kết hợp đồng bà Nguyễn Thị L hẹn đến ngày 24/11/2023 sẽ làm thủ tục công chứng sang tên quyền sử dụng thửa đất trên và tài sản gắn liền với thửa đất cho ông Phan Thanh H. Theo hợp đồng đặt cọc nếu đến ngày 24/11/2023 mà bà Nguyễn Thị L không làm thủ tục sang tên thì phải chịu phạt cọc 02 lần số tiền cọc (trong đó tiền cọc là 100.000.000đồng và phạt cọc là 100.000.000đồng). Tuy nhiên, đến thời hạn đã hẹn bà L tìm lý do để hẹn lại đến nay đã qua hơn 02 năm nhưng bà L vẫn cứ tìm mọi lý do để không sang tên cho ông Phan Thanh H.

Vì vậy, ông Phan Thanh H khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023 và buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông H số tiền cọc là 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000đồng. Tuy nhiên, đến nay ông H rút một phàn yêu cầu khởi kiện, ông H không yêu cầu bà L phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 100.000.000đồng. Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì thêm.

Tại bản tự khai bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 24/7/2023, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phan Thanh H để chuyển nhượng diện tích 840m ^{2} chiều dài 42m, chiều rộng 20m thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01 tại buôn C, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk đất chưa được tách sổ riêng, hai bên hẹn đến ngày 24/11/2023 sẽ làm thủ tục công chứng sang tên thửa đất trên. Ông H có đặt cọc cho bà số tiền là 100.000.000đồng, số tiền 100.000.000đồng còn lại sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng thì ông H sẽ thanh toán hết cho bà.

Thời điểm hai bên thực hiện việc đặt cọc thì diện tích đất này bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Thành phố H nên bà chưa thực hiện được việc tách thửa theo thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông H lập ngày 24/7/2023 và buộc bà trả số tiền cọc là 100.000.000đồng cho ông H thì bà đồng ý. Bà không đồng ý trả tiền phạt cọc là 100.000.000đồng. Ngoài ra, bà L không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng vắng mặt bị đơn nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh H về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Nguyễn Thị L. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 giữa bên bán bà Nguyễn Thị L và bên mua ông Phan Thanh H; buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Phan Thanh H số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh H đối với yêu cầu phạt cọc là 100.000.000đồng.

Về án phí, buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng*: tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tô Thị Ngọc D và bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Tô Thị Ngọc D và bà Nguyễn Thị L theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị L và ông Phan Thanh H có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 840m ^{2} tọa lạc tại Buôn C, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk với giá là 200.000.000đồng. Ngày 24/7/2023 hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 24/11/2023 bà L làm thủ tục công chứng sang tên diện tích đất trên cho ông H và ông H thanh toán cho bà L số tiền còn lại. Đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng bà L chưa thực hiện việc sang tên cho ông H. Nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 giữa bên bán (Bên A) bà Nguyễn Thị L và bên mua (Bên B) ông Phan Thanh H và yêu cầu bà L phải trả cho ông H số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000đồng nên cần căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn là bà Nguyễn Thị L cư trú tại xã N, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng theo quy định tại Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

Việc ông Phan Thanh H và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng đặt cọc với nhau là có xảy ra trên thực tế theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì vào ngày 24/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Thanh H có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà L chuyển nhượng cho ông H diện tích 20x 42m thửa đất tại Buôn R, xã K, huyện L, tỉnh Đắk với giá là 200.000.000đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H đã đặt cọc cho bà L số tiền là 100.000.000đồng, số tiền còn lại ông H sẽ thanh toán cho bà L vào ngày 24/11/2023 khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì trả đủ. Đồng thời, bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2023 với ông Phan Thanh H và nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Các đương sự đều thừa nhận nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, bà L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Tuy nhiên, quá thời điểm thỏa thuận bà L không làm thủ tục tách thửa cho ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 và buộc bà L phải trả cho ông số tiền 100.000.000đồng. Bà L cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 giữa bên bán (Bên A) Nguyễn Thị L và bên mua (Bên B) Phan Thanh H, buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Phan Thanh H số tiền 100.000.000đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H về việc phạt cọc số tiền là 100.000.000đồng, quá trình giải quyết vụ án ông H có đơn rút yêu cầu nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp

[4] *Về án phí:* do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh H về việc hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 và phải chịu 5.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn ông Phan Thanh H (100.000.000đồng x 5%). Tổng cộng là 5.300.000đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh H về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bị đơn bà Nguyễn Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/7/2023 giữa bên bán (Bên A) bà Nguyễn Thị L và bên mua (Bên B) ông Phan Thanh H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 20 x 42 m tại Buôn C, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Phan Thanh H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)*.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền 100.000.000đồng *(Một trăm triệu đồng)* tiền phạt cọc.

3. *Về nghĩa vụ thi hành án:* 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 luật có quy định khác.

4. Về án phí: buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.300.000đồng *(Năm triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phan Thanh H số tiền 5.000.000đồng *(Năm triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006411 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

"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 6,7 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;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Sơn Linh