

Bản án số: **38/2026/DS-ST**
Ngày: 05 - 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 7 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Viết Sỹ.
2. Ông Trần Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chiên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Minh Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 30/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1972.

Nơi đăng ký thường trú: Thôn 10, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số 03 C, xã K, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vương Thị Ngọc Á, sinh năm 1998; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 11/08/2025); vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Công ty luật TNHH Sài Gòn.20, số 200, đường Quang Trung, phường N, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: Số 03 C, xã K, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Hữu N, sinh năm 1954; có mặt.

Bà Thân Thị L, sinh năm 1974; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 20, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đồng Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn 10, xã N, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 6/1/2024, ông Nguyễn Văn B có đặt cọc cho ông Vũ Hữu N số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) để nhận chuyển nhượng 10m chiều ngang hướng bắc, chiều sâu 40m tính từ cột điện vào, hướng đông giáp đất rẫy ông N, hướng nam giáp đường vào trường mầm non Hướng Dương, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, hẹn đến ngày 25/01/2024 (nhằm ngày 15/12/2023 âm lịch) sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán chịu trách nhiệm làm giấy tờ cho bên mua và chuyển đổi 100m thổ cư, hai bên thống nhất bên mua nợ lại bên bán 200.000.000 đồng đến mùa cà phê năm 2024 sẽ trả, có làm HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT viết tay, ông Vũ Hữu N ký dưới mục Bên bán đất, ông Nguyễn Văn B ký dưới mục bên mua đất, nội dung của hợp đồng này thể hiện thỏa thuận của các bên về các điều khoản liên quan đến đặt cọc mua bán đất. Do tại thời điểm đặt cọc ông N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng nên các bên không ghi cụ thể thông tin thửa đất nhận đặt cọc vào giấy mua bán.

Ngày 25/01/2024, ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T, ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L thống nhất ký lại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất diện tích chiều ngang 10m, dài 40m nằm một phần trong diện tích của thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn 20, xã N, tỉnh Lâm Đồng), hai bên thỏa thuận bên A (ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L) có trách nhiệm tách thửa và chuyển đổi 100m thổ cư, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên B (ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T) thanh toán 200.000.000 đồng và nợ lại 200.000.000 đồng đến hết mùa cà phê năm 2024, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc hạn cuối vào ngày 25/3/2024 các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền.

Gần đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông N đưa ra thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang thế chấp ở ngân hàng, chưa có tiền để trả nợ, xóa thế chấp, nên chưa tách thửa sang tên phần diện tích đất trên cho ông B. Sau đó, ông N rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng về, nhưng ông N lại viện lý do bên cho vay lãi nặng họ đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tách thửa chuyển nhượng đất cho ông B, bà Tấm được và yêu cầu ông B thanh toán tiếp số tiền còn lại để ông N làm thủ tục tách

thửa, sang tên. Đến ngày 24/3/2024 ông N, bà L vẫn chưa làm xong thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất thỏa thuận nhận đặt cọc chuyển nhượng, nên ông Vũ Hữu N ký HỢP ĐỒNG THỎA THUẬN cam kết trả số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông B, thời gian trả vào ngày 25/05/2024. Tuy nhiên, đến ngày 25/05/2024 ông N vẫn chưa có tiền trả nên ông N tiếp tục hứa hẹn và cam kết trả số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng và trả thêm tiền lãi 1.000.000đ (một triệu đồng)/01 tháng. Ông N đã trả được 4.000.000 đồng tiền lãi (tương ứng 4 tháng) cho ông B.

Sau khi khởi kiện ông B mới biết vào tháng 3/2024 (trước thời điểm hết thời hạn hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2024) ông N, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Trần Văn T (ông T được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/2024), trong đó có diện tích 10m x 40m mà ông N, bà L nhận đặt cọc cam kết chuyển nhượng cho ông B, bà T. Do đó, ông N, bà L là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa các bên, mặt khác ông N đã cam kết trả tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng nêu trên nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Hữu N trình bày:

Ngày 6/1/2024, ông Vũ Hữu N có nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn B để chuyển nhượng cho ông B mảnh đất hướng tây trên đường đôi thông vào Đắk Wer, mặt đường 10m, hướng bắc chiều sâu 40m tính từ cột điện vào, hướng đông giáp đất rẫy ông N, hướng nam giáp đường vào trường mầm non Hướng Dương, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, hẹn đến khi ông N đáo hạn ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về hai bên sẽ tiến hành tách thửa, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông B, bên bán chịu trách nhiệm làm giấy tờ cho bên mua và chuyển đổi 100m thổ cư, sau khi bên mua trả tiền cho bên bán, hai bên nhất trí bên mua nợ lại bên bán 200.000.000 đồng đến mùa cà phê năm 2024 sẽ trả. Hai bên có làm HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT, ông N có ký dưới mục Bên bán đất. Diện tích đất nhận đặt cọc trên nằm một phần trong diện tích của thửa đất 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã K, tỉnh Lâm Đồng), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất trên vợ chồng ông N đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Đắk Nông.

Đến ngày 25/01/2024, ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T, ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L thống nhất ký lại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất diện tích chiều ngang 10m, dài 40m nằm một phần trong diện tích thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, hai bên thỏa thuận bên A (ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L) có trách nhiệm tách thửa và chuyển đổi 100m thổ cư, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên B (ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T) thanh toán 200.000.000 đồng và thiếu lại 200.000.000 đồng đến hết năm 2024, thời hạn chuyển nhượng là ngày 25/3/2024 các bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Đối với số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng nêu trên, ông B đã sử dụng để trả tiền lãi ngân hàng cho khoản vay chung của vợ chồng ông N. Khi vay tiền của ngân hàng, ông N và vợ ông N là bà Thân Thị L cùng ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng và cùng trả nợ. Đến tháng 9/2025 ông N và bà L ly hôn.

Giữa ông N và ông B thỏa thuận miệng với nhau về việc ông B trả thêm cho ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) để ông N đáo hạn ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về và làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông B. Đến hạn trả nợ ngân hàng, ngày 26/02/2024 ông N đã xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên về. Sau đó, ông N và ông B gặp nhau, ông N yêu cầu ông B đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao thêm số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) để làm thủ tục tách thửa, sang tên đất cho ông B, nhưng ông B chỉ đồng ý giao tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nêu trên đứng tên ông B, nhưng ông N không đồng ý, nên các bên chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm đó, phần diện tích đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ông N chưa làm thủ tục tách thửa.

Sau khi các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất thì đến ngày 24/03/2024 ông B cùng một số người khác ra nhà ông N để đòi lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ông B và những người đi cùng bắt ông N ký cam kết trả số tiền nhận đặt cọc trong vòng 2 tháng (tức đến ngày 25/5/2024), ông N là người ký dưới mục Bên B trong HỢP ĐỒNG THỎA THUẬN ngày 24/03/2024 (được ghi trong tờ giấy ô ly). Đến ngày 25/5/2024 ông N chưa có tiền trả, mặt khác do ông B không đồng ý với phương án của ông N là giao thêm tiền để ông N làm thủ tục tách thửa nên ông N hẹn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đến khi tách sổ đỏ xong và mỗi tháng trả 1.000.000 đồng, đến nay ông N đã trả được 4 tháng tiền lãi cho ông B (tương đương 4.000.000 đồng), ông B và những người trên ép buộc ông N phải ký giấy cam kết trả tiền. Ông N là người ký dưới mục Bên B trong HỢP ĐỒNG THỎA THUẬN ngày 25/05/2025 (được ghi trong tờ giấy ô ly).

Do ông B không đồng ý mua đất nên đến tháng 3/2024 ông N và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã K, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Trần Văn T (ông T được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2024), trong đó có diện tích 10m x 40m ông N, bà L nhận đặt cọc của ông B, bà T (ông N, bà L chuyển nhượng đất trước thời điểm hết hạn hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2024).

Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì ông B là người không hợp tác với ông N để làm thủ tục sang tên đất và không trả thêm số tiền 400.000.000 đồng để ông N làm thủ tục tách thửa, sang tên như thỏa thuận ban đầu. Ông B, bà T là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị T trình bày: Bà Đồng Thị T thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn B và đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Thân Thị L đã được Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng triệu tập hợp lệ, thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhiều lần (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng đối với bà Thân Thị L) để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật) nhưng bà Thân Thị L đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã N, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Trần Văn T (ông T được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên trong chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2024) trước khi hết thời hạn hợp đồng đặt cọc (ngày 25/3/2024), trong đó có diện tích 10m x 40m mà ông N, bà L đã nhận đặt cọc cam kết chuyển nhượng cho ông B, bà T. Do đó, ông N, bà L là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa các bên, vì lý do đó ông N mới cam kết trả tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng nhiều lần, nhưng đến nay ông N, bà L vẫn không thực hiện. Vì vậy, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), đồng thời chấp nhận việc nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Hữu N cho rằng ông B, bà T không thực hiện đúng thỏa thuận giao thêm số tiền 400.000.000 đồng cho ông N để ông N đáo hạn ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về, làm thủ tục tách thửa sang tên diện tích nhận đặt cọc chuyển nhượng cho ông B, bà T, nên ông B, bà T là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 25/1/2024 ông N có ký dưới mục BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A) nhưng về nội dung của hợp đồng đặt cọc ông N không biết. Vì vậy, ông Vũ Hữu N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị T thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa và không trình bày bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi được phân công giải quyết vụ án cho đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn ông Vũ Hữu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Thân Thị L không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1, khoản 5 Điều 147; khoản 2 Điều 244, các điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và khoản 2, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Thân Thị L phải chịu số tiền 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Vũ Hữu N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn bà Thân Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Thân Thị L theo quy định tại các điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng, nên quan hệ tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; bị đơn ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L cùng trú tại thôn 20, xã N, tỉnh Lâm Đồng, nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về hợp đồng đặt cọc giữa ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L với ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T xét thấy:

[3.1] Về hình thức: Ngày 6/1/2024, ông Vũ Hữu N (bên chuyển nhượng, bên A) và ông Nguyễn Văn B (bên nhận chuyển nhượng) ký kết HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT về việc ông Vũ Hữu N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B 10m chiều ngang hướng bắc, chiều sâu 40m tính từ cột điện vào, hướng đông giáp đất rẫy ông N, hướng nam giáp đường vào trường mầm non Hướng Dương, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, hạn đến ngày 25/01/2024 (tức ngày 15/12/2023 âm lịch) sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N chịu trách nhiệm làm giấy tờ cho ông B và chuyển đổi 100m thổ cư, sau khi bên mua trả tiền cho bên bán, hai bên nhất trí bên mua nợ lại bên bán 200.000.000 đồng đến mùa cà phê năm 2024 sẽ trả. Ông B đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 25/1/2024, ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L (bên A, bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T (bên B, bên nhận chuyển nhượng) thống nhất ký kết lại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 25/1/2024 giữa ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L với ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T (do nguyên đơn ông Nguyễn Văn B cung cấp) được lập thành văn bản dưới dạng hợp đồng mẫu được đánh máy, trong đó: Đại diện Bên A (Bên chuyển nhượng) là ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L, đại diện Bên B (Bên nhận chuyển nhượng) là ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T. Cuối hợp đồng

tham gia ký tên Bên A là ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L; Bên B là ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T; người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc K, ông Trần Văn T. Tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Hữu N thừa nhận ông N có ký dưới mục BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A) của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 25/1/2024 và không thừa nhận nội dung của hợp đồng, nhưng ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, mặt khác nội dung trong Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 25/1/2024 phù hợp với nội dung thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất giữa ông N và ông B trong HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG đất ngày 6/1/2024. Do đó, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 25/1/2024 đã đáp ứng điều kiện về chủ thể, hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại các điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T và ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L thỏa thuận ông B, bà T đặt cọc cho ông N, bà L số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất chiều ngang 10m, dài 40m nằm một phần trong diện tích thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn 20, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), hai bên thỏa thuận bên A (ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L) có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, chuyển đổi 100m thổ cư để chuyển nhượng đất cho ông B và bà T, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên B (ông Nguyễn Văn B, bà Đồng Thị T) thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và nợ lại số tiền 200.000.000 đồng hết năm 2024 sẽ trả cho ông N, bà L, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đến ngày 25-3-2024. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc giữa các bên là có thật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, về mục đích và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã gặp nhau theo thời hạn đã thỏa thuận nhưng không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Vũ Hữu N cho rằng do ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, không giao thêm số tiền 400.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu để ông N đáo hạn, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về để tách thửa sang tên cho ông B, bà T, nhưng quá trình giải quyết ông N không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình; nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng do bị đơn là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, trong thời hạn hợp đồng đặt cọc ông N, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ

thửa đất số 323, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Trần Văn T (ông T được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/2024), trong đó có diện tích 10m x 40m ông N, bà L nhận đặt cọc chuyển nhượng cho ông B, bà T và việc chuyển nhượng thửa đất trên ông Vũ Hữu N cũng đã thừa nhận. Mặt khác, do diện tích đất thỏa thuận nhận đặt cọc ông N và bà L đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T nhưng ông N vẫn không cung cấp thông tin này cho ông B, bà T, nên ngày 24/03/2024 ông Vũ Hữu N đã cam kết trả lại số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 25/05/2024. Đến ngày 25/05/2024 ông N chưa có tiền trả nên ông N tiếp tục cam kết trả 100.000.000 đồng cho ông B, bà T sau khi tách thửa và cam kết kể từ ngày 25/05/2025 về sau ông N trả thêm tiền lãi hàng tháng 1.000.000đ (một triệu đồng) cho ông B. Việc ông N cho rằng ông N bị ép buộc ký các cam kết trả tiền ngày 24/03/2024 và ngày 25/05/2024 nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh, mặt khác ông N còn tự nguyện trả 4 tháng tiền lãi tương ứng 4.000.000 đồng cho ông B, bà T, điều này thể hiện các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa các bên và ông N, bà L có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng của ông B, bà T. Tuy nhiên, đến nay ông N và bà L vẫn chưa trả số tiền số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng của ông B, bà T. Quá trình giải quyết ông Vũ Hữu N thừa nhận sử dụng số tiền nhận đặt cọc vào mục đích chung của gia đình (trả nợ lãi cho ngân hàng) cho khoản vay chung của ông N và bà L. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng, do nguyên đơn đã rút yêu cầu này, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử cần đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Thân Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền bà Thân Thị L có nghĩa vụ liên đới cùng ông Vũ Hữu N trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T là $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 147

của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án; bị đơn ông Vũ Hữu N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và khoản 2, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn B số tiền 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003446 ngày 25 tháng 09 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Lâm Đồng.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1, khoản 5 Điều 147, khoản 2 Điều 244, các điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và khoản 2, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với ông Vũ Hữu N và bà Thân Thị L.

Buộc ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Vũ Hữu N, bà Thân Thị L phải trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Đồng Thị T số tiền lãi tính từ ngày 25/9/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm mỗi tháng 1.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Thân Thị L phải chịu số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Hữu N.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003446 ngày 25 tháng 09 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Hữu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị T có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn bà Thân Thị L vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đã ký

Lê Xuân Diệu