

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC TRỌNG  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST  
Ngày: 28 - 4 - 2025  
V/v tranh chấp hợp đồng  
dịch vụ.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Lê Văn Hoàng
- Bà Đặng Thị Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Thảo Trang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 449/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024, về việc “tranh chấp hợp đồng dịch vụ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trương Thị T, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Văn S, sinh năm: 1990, địa chỉ: Số nhà Y, đường Q, phường X (phường S cũ), Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng uỷ quyền ngày 16/12/2024 (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Đỗ Thị L, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số nhà C, đường T, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

**3. Người làm chứng:** Ông Lê Thanh P.

Địa chỉ: Số nhà C, đường T, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn là bà Trương Thị T, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Văn Sơn đều trình bày:*

Ngày 26/6/2022 bà Trương Thị T và bà Đỗ Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc. Căn cứ theo nội dung và thỏa T trong hợp đồng đặt cọc thì bà L nhận của bà T số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) để bà L xử lý hồ sơ biến động đất đai, cụ thể là đổi sổ mới, sang tên chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T: thửa đất số 536, tờ bản đồ số H, thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn đặt cọc 45 ngày kể từ ngày 26/6/2023. Cùng thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đã đưa cho bà L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 536, tờ bản đồ số H, thôn B, xã Liên Hiệp, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, theo hợp đồng bà T chuyển khoản cho bà L số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) thông qua tài khoản của chồng bà L là ông Lê Thanh P, sau đó bà T chuyển thêm cho bà L số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), tổng cộng 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Tuy nhiên, sau thời hạn 45 ngày, do không thực hiện được các công việc hai bên đã thỏa T tại hợp đồng đặt cọc nên ngày 15/9/2023 bà L trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 21/9/2023 bà L hẹn ngày 03/10/2023 bà L sẽ gửi lại bà T 80.000.000 đồng, ngày 02/10/2023 bà L mới trả được 10.000.000 đồng. Cho đến nay bà L vẫn chưa trả cho bà T số tiền còn lại 70.000.000 đồng.

Để bảo vệ quyền lợi của mình, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/6/2023 giữa bà Trương Thị T và bà Đỗ Thị L; buộc bà Đỗ Thị L trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán của số tiền 70.000.000 đồng tính từ ngày 04/10/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng do bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hoà giải được. Vì vậy, Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp cho bị đơn và đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính lãi, giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/6/2023 giữa bà Trương Thị T và bà Đỗ Thị L, yêu cầu bà L trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T. Tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/6/2023 giữa bà Trương Thị T và bà Đỗ Thị L vô hiệu, buộc bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị T số tiền 70.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tính lãi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tại thông báo về việc thụ lý vụ án số 449/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tuy nhiên, qua yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn trả số tiền 70.000.000 đồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn để bị đơn thực hiện các công việc đổi sổ mới, sang tên, chuyển đổi mục đích đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn. Giao dịch giữa hai bên thực hiện là hình thức của hợp đồng dịch vụ. Do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa T nên xảy ra tranh chấp, nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng dịch vụ” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 26/6/2022 bà Trương Thị T và bà Đỗ Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc. Căn cứ nội dung trong hợp đồng đặt cọc thì bà T đặt cọc cho bà L số tiền

70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) để bà L thực hiện công việc xử lý hồ sơ biến động đất đai, cụ thể là đổi sổ mới, sang tên chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 536, tờ bản đồ số 18, thôn An Bình, xã Liên Hiệp, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của bà T. Thời hạn đặt cọc 45 ngày kể từ ngày 26/6/2023. Cùng ngày đặt cọc bà T đã đưa cho bà L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 536, tờ bản đồ số H, thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau thời hạn 45 ngày, do không thực hiện được các công việc hai bên đã thỏa T tại hợp đồng đặt cọc nên ngày 15/9/2023 bà L trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 21/9/2023 bà L viết giấy hẹn đến ngày 03/10/2023 trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho bà T. Tuy nhiên, ngày 02/10/2023 bà L chỉ trả được 10.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả. Do đó, bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên và yêu cầu bà L trả số tiền 70.000.000 đồng còn lại.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 giữa bà T và bà L thì thấy rằng hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L có nội dung không rõ ràng, mục đích của hợp đồng là bà T đưa tiền cho bà L để bà L thực hiện một số công việc hai bên thỏa T (xử lý hồ sơ biến động đất đai, đổi sổ mới, sang tên chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích). Xét giao dịch giữa hai bên thực hiện là hình thức của hợp đồng dịch vụ chứ không phải hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên hợp đồng bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 70.000.000 đồng bị đơn đã nhận thì thấy rằng: Tại trang thứ 4 (trang cuối) của hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 thể hiện nội dung “Ngày 3/10/2023 L gửi cô 80.000.000đ (tám mươi triệu) tiền làm hồ sơ của cô Trương Thị T. Liên Nghĩa ngày 21/9/2023”, phía dưới có chữ ký của bà Đỗ Thị L. Tiếp đó, phía dưới cùng mặt giấy có nội dung “Ngày 02/10/2023 L trả cô T 10.000.000. Mười triệu tiền giấy tờ hồ sơ”, phía dưới có chữ ký của bà Đỗ Thị L. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà L nhưng bà L không đến Tòa án làm việc và cũng không có ý kiến phản hồi gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, căn cứ tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp có cơ sở để khẳng định bà L đã nhận của bà T số tiền 80.000.000 đồng, bà L đã trả được 10.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng bà L chưa trả. Do đó, bà T yêu cầu bà L trả số tiền 70.000.000 đồng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu trả tính lãi:

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền gốc 70.000.000 đồng từ ngày 04/10/2023. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

[4] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác nhận đã nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 536, tờ bản đồ số H, thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận ( $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$ ).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 513 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng dịch vụ” đối với bị đơn bà Đỗ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 giữa bên đặt cọc bà Trương Thị T và bên nhận đặt cọc bà Đỗ Thị L vô hiệu. Buộc bà Đỗ Thị L trả cho bà Trương Thị T số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

*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.*

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T đối với yêu cầu tính lãi 0.83%/tháng đối với số tiền 70.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bà Đỗ Thị L phải chịu 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị T số tiền 3.945.825 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng) tạm ứng án phí bà T đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000189 ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Đỗ Thị L vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 T 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

*Đã ký*

**Trần Thị Hằng**