

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 453/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 8 - 2026
Về việc: 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 Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương

Ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Nguyễn Viết Cường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2026/TLDS-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 13/2026/DS-ST ngày 28/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 295/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Bị đơn: Bà K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn A, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số G đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2026) - (Có mặt)

Do có kháng cáo của bà K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn bà Trịnh Thị N trình bày thì: Ngày 20/5/2022, giữa bà và bà K có thỏa thuận với nhau về việc bà K chuyển nhượng cho bà diện tích đất khoảng 420m² (10m x 42m) trong đó có 150m² đất thổ cư, đất

tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ (Nay là thôn A, xã P, tỉnh Lâm Đồng), diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà K. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ, cùng ngày bà đặt cọc cho bà K số tiền là 300.000.000đ, bà đưa bằng tiền mặt trực tiếp cho bà K, còn lại 1.000.000.000đ. Thời hạn đặt cọc từ ngày 20/5/2022 đến hết ngày 20/11/2022 bà K sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho bà. Thuế trước bạ và lệ phí công chứng do bà K chịu, thuế thu nhập cá nhân do bà chịu. Bà K cam kết đất không thuộc quy hoạch, không tranh chấp và làm được GCNQSDĐ và nhận đứng ra làm GCNQSDĐ đối với diện tích đất chuyển nhượng còn chi phí do bà K chịu. Khi nào có GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất của bà K đang sử dụng, sau đó sẽ tiến hành tách thửa đất diện tích 420m² mà bà nhận chuyển nhượng, các bên đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bà sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.000.000.000đ. Trong thời gian đặt cọc, hai bên thống nhất bà N có quyền sang nhượng lại cho bên thứ 3. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2022, có chữ ký xác nhận và điểm chỉ của bà, bà K, người làm chứng là bà Pang Yar K'Ngọc T.

Tuy nhiên, sau đó bà có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên cho ông H nhưng không thực hiện được, ông H yêu cầu bà phải trả lại số tiền cọc bà đã nhận 500.000.000đ và bà đã phải trả lại, với lý do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông H cho rằng không đảm bảo quyền lợi của ông. Do đó, việc không thực hiện được việc thỏa thuận về có GCNQSDĐ đối với lô đất 420m² theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc với bà K nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, thêm vào đó hiện nay bà K đã chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 420m² mà các bên thỏa thuận trước đó cho người thứ ba nên bà yêu cầu bà K phải trả lại cho bà số tiền nhận cọc là 300.000.000đ.

Đối với Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/5/2023 thì bà không biết, theo bà K thì do ông L (người ở thôn A xã P) là người trực tiếp viết, có ông Rơ Ông A N1 (phó thôn) làm chứng, bà N xác định giữa các bên không tồn tại nội dung hợp đồng đề cập và bà không giữ bản gốc nên không thể xuất trình cho Tòa án bản gốc được, không liên quan gì đến việc thỏa thuận trước đó giữa hai bên.

Đối với số tiền 70.000.000đ bà là người bỏ ra để lo chi phí thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ lô đất của bà K đang quản lý, sử dụng nhưng bà K chưa đưa tiền cho bà nên các bên thống nhất là khoản nợ vay. Số tiền này khi bà chi phí làm thủ tục cho bà K thì không liên quan đến diện tích đất 420m² mà các bên thống nhất chuyển nhượng và đến ngày 28/4/2025 bà K đã trả cho bà toàn bộ số tiền này nên bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Bà K cho rằng bà thống nhất chịu mất số tiền cọc 300.000.000đ khi không nhận chuyển nhượng là không có vì như vậy ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của bà nên bà không đồng ý.

Do đó, bà yêu cầu bà K phải trả số tiền cọc đã nhận của bà là 300.000.000đ và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 20/5/2022 giữa bà và bà K. Ngoài ra, bà không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Theo lời trình bày của bị đơn bà K trong quá trình giải quyết vụ án thì: Hai bên có giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà N trình bày là đúng. Tuy nhiên, bà N nói không có khả năng mua đất nữa nên đồng ý bỏ số tiền đã đặt cọc cho bà là 300.000.000đ còn đối với số tiền làm GCNQSDĐ thì bà K phải chịu và đã trả đủ cho bà N là 70.000.000đ theo giấy nhận tiền ngày 28/4/2025. Việc bà N cho rằng bỏ số tiền cọc 300.000.000đ thì không có giấy tờ gì về nội dung này để nộp cho Tòa án. Nay bà N khởi kiện buộc bà trả số tiền trên thì bà không đồng ý trả cho bà N số tiền 300.000.000đ vì bà N là người tự ý không nhận chuyển nhượng đất nữa mặc dù thời hạn đã quá một năm. Sau đó, bà N có lên nhà bà yêu cầu làm giấy ủy quyền nhưng bà không đồng ý. Đối với Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/5/2023 thì do ông L (người cùng thôn A xã P, chứ không có quan hệ gia đình, họ hàng) là người trực tiếp viết, có ông Rơ Ông A N1 (phó thôn) làm chứng, bà N là người giữ bản gốc, bà chỉ giữ liên 2 bản giấy than màu vàng nên không thể xuất trình cho Tòa án bản gốc được.

Hiện nay, do đã quá thời hạn thỏa thuận của hợp đồng nên bà không chịu trách nhiệm về yêu cầu của bà N nữa vì theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà N không nhận chuyển nhượng đất nữa thì bà N mất tiền đã đặt cọc.

Diện tích đất nhận cọc của bà N đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bà không nhớ tên và địa chỉ cụ thể của họ và hợp đồng giữa các bên thì do bên nhận chuyển nhượng đất giữ nên bà không xuất trình cho Tòa án được. Đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà K ngày 21/02/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 113 xã P, tỉnh Lâm Đồng. Giá trị chuyển nhượng là 01 tỷ đồng và bà đã nhận đủ tiền và đất đã giao cho họ sử dụng kể từ khi chuyển nhượng từ tháng 4/2025 cho đến nay, không có tranh chấp.

Vụ án đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 13/2026/DS-ST ngày 28/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị N về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà K.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/5/2022 giữa bà Trịnh Thị N và bà K đối. Buộc bà K phải trả lại cho bà Trịnh Thị N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành của các đương sự.

Ngày 11/3/2026, bị đơn bà K kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Tuyên bà K không có lỗi dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc

không thể thực hiện, do vậy bà N phải chịu phạt hợp đồng là mất cọc với số tiền lãi 300.000.000đ.

Tại phiên tòa ngày 28/5/2026, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đồng thời, có đơn xin vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà K thì thấy rằng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[3.1.1] Ngày 22/5/2022 giữa bà Trịnh Thị N và bà K xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất khoảng 420m², mặc dù trong hợp đồng các bên không đề cập đến địa chỉ lô đất nhưng hai bên đều xác nhận tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (cũ). Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.300.000.000đ, bà N đã đặt cọc cho bà K số tiền là 300.000.000đ, số tiền còn lại là 01 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 180 ngày kể từ ngày 20/5/2022 đến ngày 20/11/2022. Bên A (bà K) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B (bà N) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B (bà N) phải giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, trong thời hạn thỏa thuận các bên không thực hiện được nội dung theo hợp đồng đặt cọc đề cập.

[3.1.2] Đồng thời, các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm đặt cọc ngày 22/5/2022 thì thửa đất các bên đặt cọc trên chưa được cấp GCNQSDĐ cho bà K nên bà K không có quyền chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất chưa đủ điều kiện pháp lý là vi phạm điều cấm

của luật, làm cho giao dịch đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng này không có hiệu lực theo quy định tại các Điều 117 và 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.1.3] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2023 do bị đơn xuất trình thì thể hiện đất các bên đặt cọc thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 113, diện tích là 376m², kèm theo GCNQSDĐ số VP 05817. Trong khi đó theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 21/02/2024 phần diện tích đất trên mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp GCNQSDĐ cho bà K. Hơn nữa, tại Điều 3 của hợp đồng này thể hiện Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B (bà N) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (bà K), trong thời hạn thỏa thuận các bên không thực hiện được nội dung theo hợp đồng đặt cọc đề cập.

[3.1.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án, bà N đã giao cho bà K số tiền 300.000.000đ. Do đó, việc buộc bị đơn hoàn trả lại khoản tiền này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật. Xét thấy, cả hai bên đều nhận thức rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn tự nguyện giao kết hợp đồng, nên lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu thuộc về cả hai bên, không có căn cứ xác định bên nào có lỗi hoàn toàn để làm phát sinh trách nhiệm dân sự khác ngoài nghĩa vụ hoàn trả.

[3.1.5] Đối với nội dung bị đơn cho rằng nguyên đơn là bên từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất cọc theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, xét thấy tại thời điểm giao kết, thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nên giao dịch liên quan vô hiệu theo các Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự.

[3.1.6] Đối với việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã đồng ý mất tiền cọc, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho nội dung này theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, trong khi nguyên đơn không thừa nhận, nên không có căn cứ để xem xét.

[3.1.7] Mặt khác, sau khi được cấp GCNQSDĐ vào ngày 21/02/2024, bị đơn không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng với nguyên đơn mà chuyển nhượng thửa đất cho người thứ ba, làm cho mục đích của hợp đồng đặt cọc không thể đạt được. Hành vi này xác định việc chấm dứt hiệu lực giao dịch và xử lý hậu quả theo hướng hoàn trả tài sản đã nhận.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà K, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ.

[5] Về chi phí giám định: Bị đơn bà K phải chịu 7.800.000đ (Bà K đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

[6] Về án phí: Bị đơn bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng 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 phí, án phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2026/DS-ST ngày 28/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị N về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà K.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/5/2022 giữa bà Trịnh Thị N và bà K đối. Buộc bà K phải trả lại cho bà Trịnh Thị N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc bà K phải chịu 15.300.000 đồng (*Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004567 ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà K còn phải nộp số tiền 15.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị N số tiền 7.800.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007193 ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15./.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 3 (02);
- VKSND khu vực 3 (01);
- Phòng GĐTr, TTr & THA;
- Các đương sự (04);
- Lưu AV – HS (03).

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

Nguyễn Văn Thanh

+

