

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 38/2026/DS-PT

Ngày: 19-01-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự
về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền trên
đất”

**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: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Bùi Đăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án
nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng
Thanh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm
Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 488/2025/TLPT-DS ngày
24 tháng 11 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025
của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 661/2025/QĐ-PT
ngày 05 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
472/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc P**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số F, Ấp
F, V, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh V, sinh năm
1994. Địa chỉ: Thôn F, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy
quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lâm Thị T**, sinh năm 1992 và ông **Nguyễn Thành C**,
sinh năm 1987. Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Bà T, ông C đều
vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Thị T: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967. Địa chỉ: A đường L, phường B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2024). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lâm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Quốc P trình bày:

Ngày 11/3/2022 ông Nguyễn Quốc P đã đặt cọc số tiền 740.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 770,8m² thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng của ông Nguyễn Thành C và bà Lâm Thị T. Bị đơn đã bàn giao nhà đất cho ông P quản lý sử dụng từ năm 2022 đến nay. Hai bên thỏa thuận ông C, bà T có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P trong vòng 18 tháng kể từ ngày đặt cọc 11/3/2022.

Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận 18 tháng ông C, bà T không thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P như đã thỏa thuận. Do đó, ông P không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 nêu trên và yêu cầu ông C, bà T trả lại số tiền đặt cọc là 740.000.000 đồng nhưng ông C, bà T không đồng ý. Đến ngày 08/7/2024 ông C, bà T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quá 11 tháng so với thời hạn hai bên thỏa thuận.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 11/3/2022 đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng giữa ông với bị đơn và buộc ông C, bà T trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 740.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lâm Thị T trình bày:

Ngày 11/3/2022 bà và ông Nguyễn Thành C (đã ly hôn) có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 16, diện tích 770.8m² tại thôn F, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.480.000.000 đồng. Ông P đã đặt cọc 740.000.000 đồng, số tiền còn lại là 740.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào có sổ đỏ thì ông P sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Sau khi đặt cọc thì bà đã bàn giao đất, nhà cho ông P quản lý sử dụng từ năm 2022 đến nay.

Đến ngày 08/7/2024 UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 304883 đối với thửa đất trên. Sau đó bà đã thông báo cho

ông P có mặt tại Văn phòng C1 để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng ông P không đến để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và yêu cầu bà trả lại số tiền đã nhận cọc là 740.000.000 đồng thì bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại số tiền 740.000.000 đồng và yêu cầu ông P phải bàn giao lại nhà, đất cho bà.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 -Lâm Đồng, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị T.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 viết tay giữa ông Nguyễn Quốc P với ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị T đối với thửa đất 135, tờ bản đồ 16 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc P số tiền là 370.000.000 đồng.

Buộc bà Lâm Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc P số tiền là 370.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quốc P có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ nhà, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ 16 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) cho bà Lâm Thị T và ông Nguyễn Thành C.

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

Ngày 03/9/2025, bà Lâm Thị T kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị T là ông Lê Thanh D vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc P là ông Phạm Minh V không đồng ý với kháng cáo và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà T trả 740.000.000 đồng tiền đặt cọc và nguyên đơn đồng ý trả nhà đất cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà T, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 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.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị T thấy rằng:

[2.1]. Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc P và bị đơn bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Thành C đều thừa nhận: Ngày 11/3/2022 các bên đã thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc viết tay để chuyển nhượng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng; ông P đã thanh toán 740.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bị đơn, phía bị đơn cũng đã bàn giao nhà đất thuộc thửa đất 135 nêu trên cho ông P quản lý, sử dụng từ năm 2022 đến nay. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại thời điểm ngày 11/3/2022 tuy thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên mới chỉ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sự thỏa thuận của các bên không trái pháp luật, đạo đức xã hội, bên đặt cọc và bên nhận cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự; do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 11/3/2022 nên tuyên hủy hợp đồng này là phù hợp.

[2.3]. Theo Điều 4 Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 11/3/2022 thì bên A (ông C, bà T) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và hạn cuối giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B (ông

P) là 18 tháng tính từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên đến ngày 08/7/2024 thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B mới được UBND huyện B cấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DN 304883 là quá thời hạn các bên thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ về thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên căn cứ Điều 424 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 740.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, nhà đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B hiện nay đã được ông C và bà T thỏa thuận thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Lâm Thị T sau khi cả hai ly hôn; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 304883 do UBND huyện B cấp ngày 08/7/2024 đứng tên ông Nguyễn Thành C, đăng ký biến động sang tên bà Lâm Thị T ngày 25/9/2024. Đồng thời, tại Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 23/12/2025 ông C cũng có ý kiến trình bày sau khi nhận đặt cọc thì ông và bà T ly hôn, nhà đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 nêu trên ông C đã giao cho bà T sở hữu sử dụng nên ông không có ý kiến gì.

Do đó, cần buộc bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 740.000.000 đồng cho ông P và ông P có trách nhiệm giao lại toàn bộ thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường gạch, mái lợp tôn với kết cấu 04 phòng và 01 gian cuối nhà; 01 chuồng gà tường gạch, mái tôn diện tích khoảng 30m² cho bà T là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4]. Sau khi bị đơn bàn giao nhà và đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B cho ông P thì ông P đã cho gia đình người bà con của ông là vợ chồng ông Đoàn Vinh T1 và bà Trần Thị T2 cùng 02 con nhỏ sinh năm 2014 và năm 2016 ở sinh sống. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông T1 và bà T2 trình bày việc khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn thì vợ chồng ông không có ý kiến, không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý giao trả lại toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bị đơn.

[2.5]. Ngoài ra bà T kháng cáo cho rằng tại thời điểm giao nhà đất cho ông P thì hiện trạng hiện nay đã không còn chuồng gà xây dựng bằng khung sắt, mái lợp tôn có diện tích khoảng 100m², gây thiệt hại cho bà T khoảng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị

đơn không có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại về nội dung này nên cấp phúc thẩm không thể xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên nhận thấy việc hủy bản án sơ thẩm cũng không làm thay đổi bản chất vụ án; nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà T, sửa bản án sơ thẩm theo những nhận định trên là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật

[3]. Về chi phí tố tụng: Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T phải chịu chi phí tố tụng này. Bà T đã nộp đủ.

[4]. Về án phí: Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị T; sửa bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc P về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” với bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất viết tay ngày 11/3/2022 giữa ông Nguyễn Quốc P với ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị T đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Lâm Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quốc P số tiền đặt cọc 740.000.000 (*Bảy trăm bốn mươi triệu*) đồng.

Buộc ông Nguyễn Quốc P có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ thửa đất số 135, tờ bản đồ số 16 tại xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng cùng tài

sản gắn liền trên đất gồm: 01 (một) căn nhà cấp bốn tường gạch, mái lợp tôn với kết cấu 04 phòng cùng 01 gian cuối nhà và 01 (một) chuồng gà tường gạch, mái tôn diện tích khoảng 30m² cho bà Lâm Thị T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Thị T phải chịu 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp đủ chi phí tố tụng này.

3. Về án phí: Bà T phải chịu 33.600.000 (*Ba mươi ba triệu sáu trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0003294 ngày 19/9/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 33.600.000 đồng tiền án phí.

Hoàn trả lại cho ông P số tiền 17.100.000 (*Mười bảy triệu một trăm nghìn*) đồng ông P đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007285 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Kv 4-Lâm Đồng;
- Phòng THADS Kv 4-Lâm Đồng;
- Văn phòng TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: Lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Huỳnh Nguyễn Thanh T3

