

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

Bản án số: 36/2025/DS-ST

Ngày: 23/9/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hồng Trường.

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lý Viết Chấn.

2. Ông Nguyễn Văn Hải.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nông Thị Lường.

Là: Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thùy Nguyên. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2025/TLST-DS, ngày 21 tháng 5 năm 2025. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26a/2025/QĐST-DS, ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H. Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Thôn 12, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là: Thôn 12, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (Bà H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Mai Đại P. Sinh năm: 2005.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (Ông P vắng mặt).

- **Người làm chứng:** Ông Hà Văn N. Sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố S, phường B, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2025, bản tự khai ngày 06/6/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Giữa tôi với ông Mai Đại P là người quen biết thông qua việc xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất chứ không có quan hệ bà con hay họ hàng thân thích.

Vào ngày 12/4/2025 ông P có đến nhà tôi tại Km 12, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) để thỏa thuận với nhau về hợp đồng đặt cọc

mua bán nhà, đất. Theo đó, tôi đã đặt cọc cho ông P số tiền 30.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, tôi chuyển từ số tài khoản của tôi 5219991234567 thuộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) vào số tài khoản 9948657347 của ông P thuộc Ngân hàng Vietcombank để nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 268,0m² của ông Mai Đại P. Tại thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75. Mục đích sử dụng: Đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 208m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810, do Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/9/2023, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Mai Đại P. Địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk). Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 1.330.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm ba mươi triệu đồng).

Tôi và ông P thỏa thuận về thời gian đặt cọc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày, kể từ ngày 12/4/2025 đến ngày 12/5/2025 thì hai bên đến văn phòng Công chứng có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi có nghĩa vụ giao đủ cho ông P số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng, nếu bên bán từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền cọc 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc gấp 01 lần là 30.000.000 đồng. Nếu bên mua từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bị mất toàn bộ số tiền cọc.

Về tiền thuế, phí và lệ phí tôi là người nộp, hai bên cam kết đất đủ diện tích, không tranh chấp.

Tôi và ông P đã nhờ ông Hà Văn N, sinh năm: 1992, địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố S, phường B, tỉnh Đồng Nai) viết Hợp đồng đặt cọc, hai bên đọc lại Hợp đồng đặt cọc và đồng ý ký tên xác nhận, ngoài ra còn có chữ ký xác nhận của người làm chứng là ông Hà Văn N.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc tôi có hỏi ông P thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P có đưa cho tôi xem 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810 bản pho to. Ông P có nói cho tôi biết thửa đất của ông P hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng cụ thể Ngân hàng nào thì ông P không nói rõ, nhưng do tôi nghĩ rằng ông P sẽ phải có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng, giải ngân lấy GCNQSD đất của ông P để thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tôi tại văn phòng Công chứng có thẩm quyền trong thời hạn đặt cọc nên tôi đã đồng ý đặt cọc cho ông P số tiền nêu trên. Đến nay qua tìm hiểu thì tôi được biết tại thời điểm ngày 12/4/2025 thửa đất ông P đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) phòng giao dịch Ea Knuéc, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Knuéc, tỉnh Đắk Lắk).

Khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng vào ngày 13/5/2025 tôi gọi điện thoại nói chuyện với ông P hẹn đến văn phòng công chứng nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đang thế chấp tại Ngân hàng chưa giải ngân lấy ra được nên ông P yêu cầu tôi đưa thêm số tiền 1.000.000.000 đồng để ông P giải ngân lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng thì tôi không đồng ý.

Trong đơn khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Đại P phải có trách nhiệm hoàn trả cho tôi số tiền đặt cọc mua bán nhà, đất là 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là 30.000.000 đồng. Tổng cộng 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Nhưng nay tôi nhận thấy rằng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất giữa tôi với ông P bị vô hiệu. Vì vậy, tôi xin thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện. Tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc Mua bán nhà, đất ngày 12/4/2025 giữa tôi với ông Mai Đại P là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đó là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông P phải có trách nhiệm trả cho tôi số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng, tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Ngoài ra tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2025 bị đơn ông Mai Đại P trình bày:

Tôi là chủ sử dụng 01 lô đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/9/2023, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Mai Đại P, thuộc thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75, diện tích 268,0m².

Vừa qua, khi biết tôi có nhu cầu nhượng lô đất nêu trên thì bà Nguyễn Thị H đã liên hệ cho tôi để thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất. Sau khi thỏa thuận, bà H đồng ý mua thửa đất với giá 1.330.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm ba mươi triệu đồng). Để đảm bảo việc chuyển nhượng, giữa tôi và bà H đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất số NT0208, ngày 12/4/2025, việc ký kết có chữ ký xác nhận của các bên và người làm chứng, theo đó bà H đã đặt cọc cho tôi số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, hiện nay bà H lại cho rằng tôi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên từ chối mua lô đất trên của tôi. Bà H đã khởi kiện tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc tôi phải trả lại tiền mà bà H đã đặt cọc để mua đất là 30.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 30.000.000 đồng, tổng số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Đối với nội dung khởi kiện trên của bà H tôi hoàn toàn không đồng ý, vì tôi không vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng, thậm chí đến nay giao dịch chuyển nhượng giữa tôi và bà H vẫn đang trong thời gian thực hiện, do đó bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng với tôi. Hơn nữa, tại khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc đã ký kết nêu rõ: Trường hợp bà H từ chối giao kết đã thỏa thuận tại Điều 3 thì bà H bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Vì vậy, việc bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc tôi phải hoàn trả lại tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 30.000.000 đồng, tổng số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) là không có căn cứ, kính đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2025 người làm chứng ông Hà Văn N trình bày:

Tôi là người quen biết với bà Nguyễn Thị H, còn ông Mai Đại P thì tôi chỉ quen thông qua việc bà H và ông P xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Vào ngày 12/04/2025 ông P có đến nhà bà H tại Km 12, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để

thỏa thuận với nhau về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo đó, bà H đặt cọc cho ông P số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản, qua số tài khoản 9948657347 của ông P thuộc Ngân hàng Vietcombank để nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 268,0m² của ông Mai Đại P. Tại thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75. Mục đích sử dụng: Đất ở 60m², đất trồng cây lâu năm 208m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810, do Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/9/2023, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Mai Đại P. Địa chỉ thửa đất: Xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H và ông P thỏa thuận về thời gian đặt cọc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày, kể từ ngày 12/4/2025 đến ngày 12/5/2025 thì hai bên đến văn phòng Công chứng có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua phải có nghĩa vụ giao đủ cho bên bán số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng, nếu bên bán từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền cọc 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc gấp 01 lần là 30.000.000 đồng. Nếu bên mua từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bị mất toàn bộ số tiền cọc.

Về tiền thuê, phí và lệ phí bà H là người nộp, hai bên cam kết đất đủ diện tích, không tranh chấp. Hợp đồng đặt cọc do bà H và ông P nhờ tôi viết, sau khi tôi viết xong hợp đồng đặt cọc, hai bên đọc lại Hợp đồng đặt cọc và đồng ý ký tên xác nhận, bên nhận cọc ông Mai Đại P, bên đặt cọc bà Nguyễn Thị H. Tôi ký tên xác nhận người làm chứng. Tại thời điểm bà H và ông P xác lập hợp đồng đặt cọc thì bà H có hỏi ông P về thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P có đưa cho bà H xem 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810 bản pho to. Ông P có nói cho bà H biết thửa đất hiện nay ông P đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank, nhưng cụ thể tại chi nhánh Ngân hàng nào thì ông P không nói rõ, tôi không rõ nguyên nhân cụ thể như thế nào mà hiện nay hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi có nghe bà H nói là khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng vào ngày 13/5/2025 bà H gọi điện thoại nói chuyện với ông P hẹn đến văn phòng công chứng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đang thế chấp tại Ngân hàng, ông P yêu cầu bà H đưa thêm số tiền 1.000.000.000 đồng để ông P giải ngân lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng thì bà H không đồng ý.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn và triệu tập các bên đương sự, người làm chứng đến Tòa án tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cho các đương sự đến Tòa án tham gia tố tụng, nhưng bị đơn ông Mai Đại P vẫn không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Vì vậy, Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vắng mặt bị đơn ông Mai Đại P. Căn cứ vào Điều 203 Bộ

luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án. Tuy nhiên, bị đơn ông Mai Đại P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 233 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; Người làm chứng ông Hà Văn N vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt; Bị đơn ông Mai Đại P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người làm chứng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 238 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, khoản 1, khoản 2 Điều 408, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 12/4/2025 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Mai Đại P là vô hiệu. Buộc ông Mai Đại P phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận cọc mua bán nhà, đất là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với số tiền phạt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đề ngày 14/5/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk) thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Mai Đại

P. Tuy nhiên, tại phiên toà hôm nay bị đơn ông Mai Đại P vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người làm chứng ông Hà Văn N vắng mặt, có đơn xin xét xử, giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự và người làm chứng.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đề ngày 14/5/2025 là còn trong thời hiệu khởi kiện, quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4]. Xét nội dung đơn khởi kiện: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để buộc ông Mai Đại P phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc mua bán nhà, đất là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận định:

Vào ngày 12/4/2025 bà H đã đặt cọc cho ông P số tiền 30.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75, diện tích 268,0m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810, do Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/9/2023, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Mai Đại P. Địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk). Bà H và ông P đã nhờ người làm chứng là ông Hà Văn N viết nội dung của bản hợp đồng đặt cọc. Bà H, ông P thống nhất, thỏa thuận trị giá thửa đất nêu trên là 1.330.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 12/4/2025 đến ngày 12/5/2025 thì hai bên đến văn phòng Công chứng có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H có nghĩa vụ giao đủ cho ông P số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng, nếu bên bán từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền cọc 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc gấp 01 lần là 30.000.000 đồng. Nếu bên mua từ chối việc giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bị mất toàn bộ số tiền cọc.

Về tiền thuế, phí và lệ phí bà H là người nộp, hai bên cam kết đất đủ diện tích, không tranh chấp.

Tại thời điểm đặt cọc ông P có đưa cho bà H xem 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810 (bản pho to) và có nói cho bà H biết thửa đất của ông P hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng cụ thể Ngân hàng nào thì ông P không nói rõ, nhưng do bà H nghĩ rằng ông P sẽ phải có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng, giải ngân lấy GCNQSD đất của ông P để thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H tại văn phòng Công chứng có thẩm quyền trong thời hạn đặt cọc nên bà H đã đồng ý đặt cọc cho ông P số tiền 30.000.000 đồng, qua tìm hiểu bà H được biết tại thời điểm ngày 12/4/2025 thửa đất ông P đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) phòng giao dịch Ea Knuéc, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Knuéc, tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 10/7/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 02/2025/QĐ-CCTLCC gửi đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) phòng giao dịch Ea Knuéc để yêu cầu

cung cấp thông tin về tài sản thế chấp của ông Mai Đại P. Tại văn bản cung cấp thông tin, tài liệu ngày 30/7/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Krông Pắc, Đắk Lắk đã xác định: Tại thời điểm ngày 13/4/2024 ông Mai Đại P có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810, thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75, diện tích 268,0m² để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Krông Pắc, Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Knuéc, hiện tại ông P đang còn dư nợ Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 14/7/2025 là 3.013.699 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 5203LAV202500923, ngày 15/4/2025.

Như vậy, tại thời điểm giao kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất”, giữa bà H với ông P đối với thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75, diện tích 268,0m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 065810 của ông Mai Đại P đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh Krông Pắc, Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Knuéc, mặc dù ông P có nói cho bà H biết quyền sử dụng đất trên ông P đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà H vẫn đồng ý đặt cọc cho ông P số tiền 30.000.000 đồng là đã bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Bởi lẽ ông P, bà H đều không có quyền xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất đối với thửa đất trên đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng.

Tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

.....

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc (hợp đồng chính) bị vô hiệu dẫn đến Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng phụ) giữa bà H với ông P cũng bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, khoản 1, khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024 để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 12/4/2025 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Mai Đại P là vô hiệu. Buộc ông Mai Đại P phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận cọc mua bán nhà, đất là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) là hoàn toàn thỏa đáng, đúng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 30.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 30.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được quyền khởi kiện lại đối với số tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, khoản 1, khoản 2 Điều 408 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 12/4/2025 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Mai Đại P để chuyển nhượng thửa đất số 720, tờ bản đồ số 75, diện tích 268,0m², địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) của ông Mai Đại P là vô hiệu.

Buộc ông Mai Đại P phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với số tiền phạt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi 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 năm 2015.

Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Mai Đại P phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo mức tính: $(30.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.500.000 \text{ đồng})$.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu, năm trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đắk Lắk), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003237, ngày 16/5/2025.

- Về quyền kháng cáo:

Các đương sự (vắng mặt tại phiên tòa) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

“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 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, Điều 7 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”.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND Khu vực 4 - Đắk Lắk
- THADS tỉnh Đắk Lắk
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.

Phạm Hồng Trường