

Bản án số: 65/2025/DS-ST

Ngày: 19-9-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN B - KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đoàn Thị Lực**
Ông **Nguyễn Chung**

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Công Bình - Thư ký Tòa án nhân dân B - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân B-Khánh Hoà tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân B-Khánh Hoà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 6 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 11/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2025/QĐST-DS ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Mai Thị B, sinh năm: 1964

Địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hoà.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn B, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hoà, theo giấy uỷ quyền ngày 07/7/2025, số công chứng 3516/2025/CCGD tại văn phòng công chứng Dương Quốc B.

- Bị đơn: ông Lê Kim B, sinh năm: 1986, vắng mặt.

Địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hoà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn B, sinh năm: 1965. Có mặt.

Địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hoà.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hoà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn B trình bày:*

Qua giới thiệu nên bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn B (bên mua B) và ông Lê Kim B (bên bán A) có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023, thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 diện tích 63.685,8 m² toạ lạc tại thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà (nay là thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hoà) giá chuyển nhượng 380.000.000đ, thoả thuận đặt cọc lần 1 ngày 29/10/2023 số tiền 350.000.000đ, sau khi có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất bên B thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên A. Từ ngày 01/11/2023 đến 01/3/2024 nếu ông B không ra sổ được để giao cho bên B thì bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc lại cho bên B và tính theo lãi suất ngân hàng, thuế trước bạ bên A chịu, thuế thu nhập cá nhân bên A chịu, bên A có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 11/6/2024 ông Lê Kim B có ký giấy xác nhận tiền nhận ngày 29/10/2023 nội dung hợp đồng ngày 29/10/2023 bên B có cọc ông B số tiền ký nhận là 350.000.000đ, ông B xác nhận lại cho bên B bên mua số tiền đã nhận đủ 250.000.000đ vào ngày 29/10/2023, số tiền còn lại 100.000.000đ ông Nguyễn Văn B nhận. Nguyên đơn xác định số tiền ông B nhận cọc là 250.000.000đ, tiền chi phí B thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B nhận là 100.000.000đ. Khi đặt cọc, nguyên đơn biết thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B có canh tác trên đất. Hết thời gian đặt cọc ngày 01/3/2024 ông B không được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 xã Vạn Ninh đề chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ với bị đơn để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng bị đơn cố tình không trả. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa Lê Kim B với Mai Thị B, Nguyễn Văn B và buộc ông Lê Kim B trả số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng cho bà Mai Thị B, ông Nguyễn B.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do chính đáng nên không trình bày ý kiến.*

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn B trình bày: ông là chồng của bà Mai Thị B, ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông và bà B có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 với ông Lê Kim B đối với thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tại thôn Xuân Tây, Vạn Hưng, Vạn Ninh, Khánh Hoà. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc là từ ngày 01/11/2023 đến ngày 01/3/2024 ông B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà B nhưng cho đến nay ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Nay bà B khởi kiện ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông B trả lại số tiền bà B đặt cọc 250.000.000đ thì ông không có ý kiến gì, ông đã nhận lại 100.000.000 đồng của ông, vụ án không ảnh hưởng quyền lợi của ông. Ông không có yêu cầu gì và xin xét xử vắng mặt.*

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có quan điểm cho rằng căn cứ Điều 122, 123, 328 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất ngày 29/10/2023 giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn B và ông Lê Kim B đối với thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hoà. Buộc ông Lê Kim B phải trả cho bà Mai Thị B, ông Nguyễn B số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Về án phí: ông Lê Kim B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 thủ tục tố tụng:* Bị đơn được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án B hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hòa. Do đó Tòa án nhân dân B-Khánh Hoà có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về quan hệ tranh chấp:*

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết với bị đơn; yêu cầu trả lại tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung vụ án:*

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa Mai Thị B, Nguyễn Văn B với ông Lê Kim B đối với thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tại thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hoà và buộc bị đơn trả lại tiền cọc 250.000.000đ cho bà B và ông B. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023, lời khai các đương sự, tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, các đương sự thoả thuận đặt cọc thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hoà, bên đặt cọc Nguyễn Văn B, Mai Thị B, bên nhận cọc Lê Kim B, thời hạn đặt cọc từ ngày 01/11/2023 đến 01/3/2024 nếu ông B không ra sổ được để giao cho bà B, ông B thì ông B phải trả lại tiền cọc và tính theo lãi suất ngân hàng. Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nội dung “giấy xác nhận tiền nhận ngày 29/10/2023” lập ngày 11/6/2024, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định số tiền đặt cọc ông Lê Kim B đã nhận của bà Mai Thị B là 250.000.000đ.

- Bà B thừa nhận tại thời điểm đặt cọc có biết tình trạng pháp lý thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông B, ông B có cam kết từ ngày 01/11/2023 đến ngày 01/3/2024 B được thủ tục nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B nên bà tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông B được triệu tập họp lệ để trình bày ý kiến nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Văn B trình bày việc nguyên đơn khởi kiện không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

- Căn cứ công văn số 421/CNVN-TTTLT ngày 17/7/2025 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Vạn Ninh và trích kèm hồ sơ địa chính thửa đất thể hiện thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 (bản đồ lâm nghiệp xã Vạn Hưng) được trích đo thành các thửa đất số 335, 336, 337, 339 tờ bản đồ số 3. Trong đó thửa đất số 335, 336 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Tấn Phúc và bà Phùng Thị Nhẫn vào ngày 12/01/2018 (*nguồn gốc đất do ông Phúc và bà Nhẫn khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay, không có tranh chấp*); ngày 17/3/2020 ông Phúc, bà Nhẫn chuyển nhượng thửa đất 335 và 336 cho ông Hoàng Trọng Hoàn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 06/4/2020 ông Hoàn được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 335, 336 tờ bản đồ số 3); đối với thửa đất số 337, 339 chưa xác định được người sử dụng.

Như vậy nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận cọc là vi phạm điều cấm của luật theo điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn B và ông Lê Kim B đối với các thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Xuân Tây, Vạn Hưng, Vạn Ninh, Khánh Hoà là vô hiệu.

Tại phiên toà, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, ông Lê Kim B chỉ phải trả lại 250.000.000đ tiền cọc cho bà Mai Thị B, ông Nguyễn B.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 264; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/10/2023 giữa bà Mai Thị B, ông Nguyễn Văn B và ông Lê Kim B đối với thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Xuân Tây, xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hoà.

Buộc ông Lê Kim B phải trả cho bà Mai Thị B, ông Nguyễn B số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quy định chung: 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Lê Kim B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng (*Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Bà Mai Thị B thuộc B hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

3. Bà Mai Thị B, ông Nguyễn B có quyền B đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Lê Kim B, ông Nguyễn Văn B vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND B-Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Bích