

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 4 - LÂM ĐỒNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55A/2025/DS-ST

Ngày: 10 - 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 KHU VỰC 4 - TỈNH LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Thúy**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đỗ Thị Thương Huyền**

Bà **Nguyễn Thị Tài**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **10** tháng **9** năm **2025**. Tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4-Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2025/QĐST-DS ngày 19/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh K, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện L, Lâm Đồng. Nay là Phường L, Lâm Đồng.

Người đại diện ủy quyền nguyên đơn: Bà Dương Thị Tố N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 1 L, Phường A B, tỉnh Lâm Đồng. (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Trương Quốc T, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C L, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị T1, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Thôn D L, xã B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Trường X, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, Phường B B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện ủy quyền nguyên trình bày: Tại đơn khởi kiện, bản khai nguyên đơn trình bày ngày 18/8/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn có đặt cọc cho ông Trương Quốc T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 56 tờ bản đồ số 32 diện tích 11412,8m² với số tiền là 900.000.000đ thời hạn thực hiện hợp đồng là 02 tháng, tuy nhiên đến thời hạn ông T không thực hiện việc chuyển nhượng, sau khi kiểm tra phát hiện thửa đất có 01 ngôi mộ người đồng bào. Nguyên đơn đã thương lượng yêu cầu ông T di dời nhưng không di dời. Các bên có thỏa thuận là cho thời hạn 30 ngày nhưng ông T vẫn không thực hiện. Nay nguyên đơn ông K yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Trương Quốc T trình bày: Giữa ông và ông K có thỏa thuận như sau: Ngày 18/8/2024 giữa ông và ông Phan Thanh K lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 56 tờ bản đồ số 32 tại thôn C L, B, Lâm Đồng với số tiền chuyển nhượng thửa đất 900.000.000đ. Ông K đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000đ thời hạn thực hiện hợp đồng là 02 tháng. Ngày 25/10/2024 ông K tới nhà bảo trên đất có mộ buộc ông phải trả lại tiền cọc nhưng hợp đồng hai bên đến ngày 18/10/2024 là quá hợp đồng. Nhiều ngày sau ông K mới có tiền nhưng quá hạn ông không đồng ý vì để quá lâu mà bên ông K không xin thêm thời hạn thanh toán. Ông không đồng ý yêu khởi kiện của ông Kim B ông trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T1 trình bày: Vào ngày 18/8/2024 bà có quen biết ông Phan Thanh K, ông K có nhờ bà đặt cọc thửa đất 56 tờ bản đồ số 32 diện tích 11.412.8m² tại thôn C xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà có đặt cọc thay ông K, bà giao cho ông Trương Quốc T số tiền 200.000.000đ. Đối với việc ông K khởi kiện buộc ông T trả lại tiền cọc. Đây là số tiền của ông K và ông K là người quyết định. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường X trình bày: Trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Thanh K và ông Trương Quốc T mặt sau hợp đồng trên có thể hiện ông nhận sang nhượng chung 02 thửa đất tại Lộc Bảo không liên quan gì đến thửa đất 56 tờ bản đồ số 32 mà ông K nhận chuyển nhượng của ông T. Việc khởi kiện của ông K với ông T ông không có ý kiến gì vụ án nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa đã phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau: Thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn tuyên hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/8/2024 giữa ông Phan

Thanh K và ông Trương Quốc T vô hiệu. Buộc ông Trương Quốc T trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ cho ông Phan Thanh K

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Ông Trương Quốc T đăng ký thường trú tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nay là thôn C L, xã B, tỉnh Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 4-Lâm Đồng theo điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn là ông Trương Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 18/8/2024 ông Trương Quốc T và ông Phan Thanh K hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất 56 tờ bản đồ số 32 diện tích 11412,8m² tại L, B với số tiền là 900.000.000đ. Giữa ông K và ông T có lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/8/2024. Ông K đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000đ thời hạn đặt cọc là 60 ngày đến ngày 18/10/2024 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuy nhiên giữa hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng trên đất có mộ yêu cầu ông T di dời nhưng ông T không thực hiện nên khởi kiện buộc bị đơn trả lại số tiền cọc và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu giải quyết hậu quả. Bên bị đơn ông T trình bày đến hạn thanh toán số tiền còn lại để chuyển nhượng nhưng bên ông K vì phạm thời gian thanh Toán đối với yêu cầu trả tiền cọc 200.000.000đ không đồng ý.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, thấy rằng:

[3.1] Tại biên bản xác minh, trích lục thửa đất theo bản đồ địa chính ngày 13/5/2025, theo sổ mục kê năm 2020 đã được phê duyệt thì thửa đất 56 tờ bản đồ số 32 của bà Ka N1 và ông Lê Văn K1 hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản thẩm định tại chỗ thửa đất số 56 tờ bản đồ số 32 trên đất cây cà phê là cây trồng chính, hai bên tiếp giáp với các hộ liền kề.

[3.2] Xét về hợp đồng đặt cọc: Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 56 tờ bản đồ số 32 diện tích 11.412.8m² tại thôn C xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên điều biết đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất nhưng ông Trương Quốc T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả hai điều không xác định rõ thông tin đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Theo quy định tại điều 168 Luật đất đai “Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thuê chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Ông Trương Quốc T chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông T chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 luật đất đai năm 2013 nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc của các bên vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 BLDS. Do đó hợp đồng đặt cọc hai bên giao kết vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và 128 bộ luật dân sự năm 2005.

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền cọc.

Do hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nêu trên xét yêu cầu của ông Phan Thanh K buộc ông Trương Quốc T trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ cho ông Phan Thanh K. Hội đồng xét thấy có căn cứ chấp nhận buộc ông Trương Quốc T trả lại số tiền 200.000.000đ cho ông Phan Thanh K.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hay yêu cầu gì nên hội đồng xét xử không xem xét.

Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc là phù hợp.

Về nghĩa vụ chịu án phí và lệ phí Tòa án:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 bộ luật tố tụng dân sự.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn

Về chi phí thẩm định: Chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) ông K đã nộp. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K được Tòa án chấp nhận nên buộc ông bị đơn Trương Quốc T chịu chi phí tố tụng là 2.500.000đ. Ông T hoàn trả lại cho ông K số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn 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 157; Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 128, 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 168 luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của 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*”.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Thanh K**

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/8/2024 giữa ông **Phan Thanh K** và ông **Trương Quốc T** vô hiệu.

Buộc ông Trương Quốc T phải trả lại cho ông Phan Thanh K số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và hoàn trả cho ông Phan Thanh K số 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng thẩm định. Tổng số tiền ông Trương Quốc T phải thanh toán cho ông Phan Thanh K là 202.500.000đ (hai trăm lẻ hai triệu năm trăm ngàn đồng)

Về án phí: Ông Trương Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phan Thanh K số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, Lệ phí Tòa án số 0004740 ngày 17/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Lâm Đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn có quyền kháng cáo, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 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 Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 4 – lâm đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng thi hành án dân sự
khu vực 4- Lâm đồng
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Trần Thị Thanh Thúy

