

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- BẮC NINH**

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

Bản án số: 88/2026/DS-ST

Ngày: 28-7-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2-BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Minh Chí

Bà Hoàng Thị Kim Oanh

-Thư ký phiên toà: Ông Thân Văn Đông - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Bắc Ninh

- Đại diện VKSND nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh: Ông Nguyễn Đức T - Kiểm sát viên.

Ngày 28/7/2026, Tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 403/2026/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc giải quyết vụ án tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2026/QĐXXST-DS ngày 01/7/2026; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: TDP K, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

**Bị đơn:* Ông Thân Văn L, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: TDP K, phường V, tỉnh Bắc Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/05/2026, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Trung K trình bày: Do có mối quan hệ quen biết, nên ngày 16/12/2025 đương lịch, giữa anh và ông Thân Văn L có thỏa thuận đặt cọc với nội dung ông L bán cho anh thửa đất số 06, tờ bản đồ số 321, diện tích 870.6 m², tại TDP T, phường V, tỉnh Bắc Ninh với giá bán 750.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Anh đã đưa tiền mặt cho ông L. Hai bên thảo thuận thời hạn đặt cọc là khi nào hai bên làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì ông L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau. Trách nhiệm đứng ra làm sổ do bên mua là anh đứng ra làm thủ tục. Sau khi hai bên viết cọc xong, thì bên bán là ông L không cung cấp đủ giấy tờ cho anh nên anh không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 01/02/2026 đương lịch thì giữa anh và ông L thống nhất là trả tiền cọc, không bán đất nữa. Tại nội dung chữ viết giấy cam kết trả cọc đất đề ngày 01/02/2026 thì do anh viết, còn chữ viết và ký “Thân Văn

L” tại mục người viết giấy là do ông Thân Văn L viết và ký, còn chữ ký và chữ viết “Nguyễn Trung K” tại mục bên thỏa thuận là do anh viết và ký. Tại nội dung giấy viết trên hai bên thống nhất ông L trả tiền cọc cho anh số tiền 100.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 01/02/2026 đến 01/3/2026, (do anh viết nhầm nên anh viết thành năm 2023). Anh xác định số tiền mua đất là tiền của cá nhân anh, không liên quan đến tiền chung của vợ chồng. Anh đề nghị Tòa án không đưa chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1984 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại đơn khởi kiện anh yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/12/2025 giữa anh với ông Thân Văn L vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng thì anh yêu cầu ông L phải trả cho anh số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông L phải trả cho anh là 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh K rút yêu cầu đòi phạt cọc, chỉ yêu cầu ông L phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh K có mặt và thay đổi yêu cầu của mình. Anh yêu cầu ông L trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Thân Văn L trình bày: Do có mối quan hệ quen biết, nên ngày 16/12/2025 dương lịch, giữa ông và anh K có thỏa thuận đặt cọc với nội dung ông bán cho ông Nguyễn Trung K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 321, diện tích 870.6 m², tại TDP T, phường V, tỉnh Bắc Ninh với giá bán 750.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, ông K đã đưa tiền mặt cho ông, anh K hẹn 1 tháng sau thì sẽ trả thêm 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là khi nào hai bên làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau và thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng còn lại 150.000.000 đồng. Trách nhiệm đứng ra làm sổ do bên mua là anh K đứng ra làm thủ tục.

Sau khi hai bên viết cọc xong, thì ông đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cho anh K để thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó thì anh K có yêu cầu ông cung cấp giấy chứng nhận kết hôn nhưng do ông không có vợ nên không cung cấp được giấy chứng nhận kết hôn cho anh K được.

Đến ngày 01/02/2026 dương lịch thì anh K yêu cầu ông trả tiền cọc và không đồng ý mua thửa đất trên nữa nhưng ông không đồng ý trả tiền cọc, khi đó ông vẫn đồng ý tiếp tục bán đất.

Tại nội dung chữ viết giấy cam kết trả cọc đất đề ngày 01/02/2026 thì do anh K viết, còn chữ viết và ký “Thân Văn L” tại mục người viết giấy là do ông viết và ký, còn chữ ký và chữ viết “Nguyễn Trung K” tại mục bên thỏa thuận là do anh K viết và ký. Tại nội dung giấy viết trên hai bên thống nhất ông trả tiền cọc cho anh K số tiền 100.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 01/02/2026 đến 01/3/2026, (do ông K viết nhầm nên ông K viết thành năm 2023).

Ông xác định khi hai bên làm thủ tục đặt cọc và đến thời điểm hiện nay thì thửa đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền nhận cọc của anh K là tiền của cá nhân ông, không liên quan đến người nào khác, hiện nay ông không có vợ và con.

Nay anh K yêu ông phải trả cho anh K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền anh K yêu cầu ông phải trả cho ông K là

200.000.000 đồng thì ông đồng ý trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, còn số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý trả.

Tại phiên tòa ông L vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị B (vợ anh K) trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Trung K, việc mua đất giữa chồng chị với ông Thân Văn L cụ thể như thế nào thì chị không biết, đến nay Tòa án gọi lên làm việc mới được biết. Chị xác định số tiền anh K mua đất là tiền của cá nhân anh K, không liên quan đến tiền chung của vợ chồng. Chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị xin được vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa chị B vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định bộ luật Tố tụng dân sự, thẩm phán, thư ký, hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi theo quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144, khoản 1 Điều 147 -Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2025 giữa ông Nguyễn Trung K và ông Thân Văn L là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Thân Văn L phải trả cho ông Nguyễn Trung K số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Trung K.

- Về án phí: Ông Thân Văn L được miễn án phí dân sự do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Anh Nguyễn Trung K phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận là 5.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng tại biên lai số 0005164 ngày 03/6/2026. Xác nhận anh K đã nộp đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: anh Nguyễn Trung K có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Thân Văn L trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc. Tòa án đã thụ lý vụ án và xác định là quan hệ pháp luật về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bị đơn ở địa bàn xã X, tỉnh Bắc Ninh. Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh Nguyễn Trung K có đơn khởi kiện yêu cầu ông Thân Văn L trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 16/12/2025 dương lịch, hai bên giữa anh Nguyễn Trung K và ông Thân Văn L đều xác định có thỏa thuận đặt cọc với nội dung ông L bán cho anh K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 321, diện tích 870.6 m², tại TDP T, phường V, tỉnh Bắc Ninh với giá bán 750.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Anh K đã đưa số tiền mặt 100.000.000 đồng cho ông L. Hai bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc là khi nào hai bên làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì ông L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau. Trách nhiệm đứng ra làm sổ do bên mua là anh K đứng ra làm thủ tục. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì do ông L không xuất trình được giấy xác nhận tình trạng hôn nhân dẫn đến hai bên không thực hiện theo thỏa thuận được nữa.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa ông K và ông L thửa đất số 06, tờ bản đồ số 321, diện tích 870,6 m² tại tổ dân phố T, phường V, tỉnh Bắc Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao kết hợp đồng ông K và ông L biết rõ việc này nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng đối với hai thửa đất.

Tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Như vậy, trong trường hợp này ông L không được phép chuyển nhượng đối với các thửa đất trên.

Căn cứ quy định khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự xét thấy Hợp đồng đặt cọc giữa ông K và ông L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc ông L phải hoàn trả lại cho ông K số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc: Tại đơn khởi kiện anh K yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/12/2025 giữa anh với ông Thân Văn L vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng thì anh yêu cầu ông L phải trả cho anh số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông L phải trả cho anh là 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh K rút yêu cầu đòi phạt cọc, chỉ yêu cầu ông L phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh K lại thay đổi yêu cầu phạt cọc. HĐXX thấy: Ngày 16/12/2025 dương lịch, hai bên giữa anh Nguyễn Trung K và ông Thân Văn L đều xác định có thỏa thuận đặt cọc với nội dung, ông L bán cho anh K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 321, diện tích 870.6 m², tại TDP T, phường V, tỉnh Bắc Ninh với giá bán 750.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, thửa đất ông L thỏa thuận bán cho anh K hiện chưa

được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 01/02/2026 đương lịch thì giữa anh K và ông L có viết biên bản thỏa thuận, ông L trả tiền cọc cho anh K số tiền 100.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 01/02/2026 đến 01/3/2026. Do hợp đồng đặt cọc giữa hai bên vô hiệu, nên yêu cầu phạt cọc của anh K là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí: .

Ông Thân Văn L được miễn án phí dân sự do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Anh Nguyễn Trung K phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; 423; 425; 427; Điều 351; Điều 166 - Bộ luật dân sự 2015.

Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung K.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2025, giữa ông Nguyễn Trung K và ông Thân Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Thân Văn L phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Trung K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh Nguyễn Trung K buộc ông Thân Văn L phải trả cho anh số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Thân Văn L được miễn án phí dân sự do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Anh Nguyễn Trung K phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tại biên lai số 0005164 ngày 03/6/2026. Xác nhận anh Nguyễn Trung K đã nộp đủ.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của 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 Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Sứ

