

Bản án số: 98/2026/DS-ST
Ngày: 12-02-2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và đòi lại tài sản*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Xuân Thùy.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Kim Cúc.**

2. Bà **Phan Thị Thanh Dung.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Huỳnh Lan Vi** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5- Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Triệu Tin** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11-12/02/2026, tại Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2024/TLST-DS ngày 29/11/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2025/QĐST - DS ngày 22 tháng 5 năm 2025, thông báo hoãn phiên tòa ngày 17/6/2025, thông báo về thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa giữa 49.1/TB-TA ngày 10/7/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 29/7/2025 và thông báo về thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa số 49.2/TB-TA ngày 27/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông PVT, sinh năm: 1983, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố Đ.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà NTTT, sinh năm: 2002, địa chỉ liên hệ: 54 NVL, xã N, thành phố Đ. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông LVĐ, sinh năm: 1984, địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố Đ. Có mặt tại phiên tòa.

- Người làm chứng: Bà NTHT, sinh năm: 1987, địa chỉ: Khối 3, xã N, thành phố Đ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/11/2022, ông PVT và ông LVĐ có ký kết hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thoả thuận tại

hợp đồng, ông PVT đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng nhằm đảm bảo việc ông LVĐ chuyển nhượng cho ông PVT thửa đất số 137, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại khối 1, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là khối 1, xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng). Giá trị chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 29/11/2022 đến hết ngày 29/12/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau đó, ngày 30/11/2022 ông PVT đã thanh toán số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tiếp đó, đến ngày 15/12/2022 ông PVT có chuyển tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời gian quy định nhưng ông LVĐ vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất: Khối 1, xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng cho ông PVT.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc về việc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa ông LVĐ và ông PVT do ông LVĐ đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- Buộc ông LVĐ thanh toán cho ông PVT tổng số tiền tạm tính đến ngày 08/01/2025 là: 160.136.986 đồng (bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh với lãi suất 10%/năm. Trong đó:

- + Tiền đặt cọc 50.000.000 đồng
- + Tiền phạt cọc 50.000.000 đồng
- + Tiền chuyển thêm: 50.000.000 đồng
- + Tiền lãi chậm trả của tiền chuyển thêm tính từ ngày 30/12/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông LVĐ trình bày: Ông thừa nhận bản thân có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất: Khối 1, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam cho ông PVT với số tiền cọc 50.000.000 đồng. Sau đó ông LVĐ có nhận số tiền 50.000.000 đồng của ông PVT để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đầu bản thân ông LVĐ có nói với ông PVT thửa đất này ra sổ (tức đang làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất) chứ không nói đất là của ông LVĐ, ông LVĐ có đưa ảnh trích lục hồ sơ cho ông PVT xem trước khi ký hợp đồng đặt cọc.

Hội đồng xét xử đã giải thích về hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên các đương sự không yêu cầu toà tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chỉ thống nhất trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tự nguyện thỏa thuận ông LVĐ có trách nhiệm hoàn trả cho ông PVT tổng số tiền 120.000.000 đồng gồm tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và 50.000.000 đồng đòi lại tài sản, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử công

nhận sự thoả thuận của các đương sự về chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông LVD hoàn trả cho ông PVT số tiền 120.000.000 đồng. Về án phí ông LVD phải chịu theo quy định của 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 Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là cá nhân đã nộp đơn và các chứng cứ theo quy định, khởi kiện ông LVD, trú tại: Thôn Đa Phú 1, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc, đòi lại tài sản. Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Giữa ông PVT và ông LVD có giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2022 nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại khối 1, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng). Giá trị chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 29/11/2022 đến hết ngày 29/12/2022. Số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng ông LVD đã nhận. Ngoài ra ông PVT còn giao cho ông LVD thêm số tiền 50.000.0000 đồng nhằm làm thủ tục giấy tờ để có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tại thời điểm nhận tiền cọc và hiện tại, ông LVD không đứng tên chủ sử dụng đối với diện tích đất hai bên đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Đây là tình tiết các đương sự đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 80 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 117 bộ luật dân sự 2015, ông LVD không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thửa đất số 137, tờ bản đồ số 57, địa chỉ thửa đất tại khối 1, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng). Do vậy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/11/2022 giữa ông PVT và ông LVD là vô hiệu. Toà án đã giải thích cho các bên về hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên các bên không yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng. Trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn thì thấy: Do hợp đồng vô hiệu, không có giá trị pháp lý ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, không có hiệu lực pháp luật, không có cơ sở tuyên bố chấm dứt hợp đồng. Tuy các bên không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng xét thấy cần phải xem xét tuyên bố hợp đồng vô hiệu mới giải quyết được hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản là tiền 50.000.000

đồng: Tại phiên toà, các bên đương sự thống nhất thoả thuận ông LVĐ có trách nhiệm hoàn trả cho ông PVT số tiền 120.000.000 đồng giải quyết hậu quả của hợp đồng và hoàn trả lại tài sản đã nhận. Xét thấy việc thoả thuận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông LVĐ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 119, Điều 123; Điều 131; Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2023 (Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013);

Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông PVT về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*” với ông LVĐ.

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2022 giữa ông PVT và ông LVĐ vô hiệu.

2/ Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản: Ông LVĐ có trách nhiệm hoàn trả cho ông PVT số tiền 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm 6.000.000 đồng ông LVĐ phải nộp.

Hoàn lại cho ông PVT số tiền tạm ứng án phí 3.970.000 (*ba triệu chín trăm bảy mươi nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0006918 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

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 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, 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.

Báo cho các đương sự biết, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 5 – Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 5 – Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Xuân Thuỳ