

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – BẮC NINH
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 35/2026/DS - ST
Ngày 29- 4 - 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Hữu Luyện

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Ngọc

2. Bà Nguyễn Thị Lại

Thư ký phiên toà: ông Lê Duy Tuyên - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 539/2025/TLST- DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2026/QĐXX-ST ngày 02/04/2026 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Dương Đức M, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Bắc Ninh; có mặt

- ***Bị đơn:*** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989; nơi thường trú: Tổ dân phố H, phường N, tỉnh Bắc Ninh; có mặt

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

+ Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường V, tỉnh Bắc Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Chị Đỗ Thị H2, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Bắc Ninh; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Dương Đức M trình bày:

Vào ngày 10/05/2025, anh và chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận về việc mua bán thửa đất với chị H có thông tin cụ thể như sau:

Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, giá chuyển nhượng cho lô đất nêu trên là: 1.130.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*).

Sau đó, anh và chị Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên, và anh đã đặt cọc cho chị Nguyễn Thị H tổng số tiền là: 200.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*) thời gian đặt cọc khi nào ra sổ hồng riêng thì cho bên mua 20 ngày để vào tiền.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh V; sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh đã thực hiện các công việc đo đạc để cấp sổ hồng riêng, tuy nhiên sau khi đo đạc xong, có trích đo, mốc giới đầy đủ, chị H tự ý chấm dứt hợp đồng, tuyên bố không bán đất nữa, bất chấp tin nhắn thách thức và từ chối tiếp tục thực hiện nghĩa vụ.

Ngày 18/7/2025 anh đã có kết quả đo đạc để làm thủ tục tách thửa, anh yêu cầu chị H cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh để anh tiếp tục thực hiện nhưng chị H không cung cấp, chị H đã hẹn nhiều lần; đến khoảng cuối tháng 10 đầu tháng 11 anh tiếp tục yêu cầu chị H cung cấp nhưng chị H không cung cấp và yêu cầu anh chuyển cho chị H 200.000.000đ để lấy sổ đỏ nhưng anh không đồng ý vì ngoài hợp đồng đặt cọc.

Đến khoảng cuối tháng 10 đầu tháng 11 chị H cùng với anh H1 chủ nhà đã lên Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về; từ đó đến nay chị H tự ý nhắn tin hủy hợp đồng đặt cọc với anh.

Hành vi của chị H là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo hợp đồng, vi phạm Điều 328, 351, 357 và các quy định của Bộ luật Dân sự 2015.

Anh vẫn muốn nhận chuyển nhượng lô đất đúng theo thỏa thuận chứ không yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc; ngày 09/12/2025 chị H đã tự ý chuyển khoản không thông báo trước, không được sự đồng ý của anh, chuyển khoản cho anh 200.000.000đ với nội dung là “*Hoan trả tiền cọc thửa đất*”.

Nay anh đề nghị buộc chị Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 09/5/2025 chị có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18b, tờ bản đồ số 01 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1985, địa chỉ N, phường V, tỉnh Bắc Ninh diện tích 6mx22m số tiền đặt cọc là 100.000.000đ; cùng ngày chị có nhận cọc của anh Dương

Đức M đối với thửa đất nêu trên với số tiền 100.000.000đ sau đó đến ngày 06/7/2025 hai bên làm hợp đồng đặt cọc mới đối với thửa đất nêu trên với số tiền 200.000.000đ (chị nhận trước 100.000.000đ vào ngày 06/5/2025); đến ngày 09/12/2025 do chị nhận thấy việc chị không phải là chủ sử dụng đất đã ký hợp đồng đặt cọc với anh M là vi phạm quy định Bộ luật dân sự nên chị đã trả anh M 200.000.000đ tiền anh M đặt cọc.

Đến nay chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa chị và anh M ngày 06/7/2025 đối với thửa đất nêu trên vô hiệu; Do chị chưa nhận đất và giao đất cho anh M đồng thời chị đã trả lại toàn bộ tiền nhận cọc cho anh M nên không có hậu quả của hợp đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Anh Nguyễn Văn H1 trình bày:* ngày 16/5/2025 anh và chị Nguyễn Thị H có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lô đất có chiều dài 22m chiều rộng 06m, thuộc thửa số 18b, tờ bản đồ số 01 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ với giá là 1.000.000.000đ mọi chi phí làm sổ đỏ do chị H chịu, sau một tháng chị H phải đặt cọc thêm cho anh là 100.000.000đ, anh đã nhận của chị H 200.000.000đ; Hiện nay lô đất 18B tờ bản đồ số 01 vẫn thuộc quyền sở hữu của anh, anh chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H. Việc đặt cọc giữa chị H và anh M anh không được biết.

2. *Chị Đỗ Thị H2 trình bày:* chị là vợ anh Dương Đức M ngày 10/05/2025, anh M và chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận về việc mua bán thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203 mang tên anh Nguyễn Văn H1 diện tích 6m x 22m trong đó có 100m² đất ở; giá chuyển nhượng cho lô đất nêu trên là: 1.130.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*). Anh M phải chịu toàn bộ chi phí làm sổ đỏ và bên chị H có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh M làm; Đến ngày 18/7/2025 anh M đã làm thủ tục đo đạc để làm thủ tục tách thửa, anh M có báo với chị H là cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị H không cung cấp. Đến đầu tháng 11/2025 anh M tiếp tục nói với chị H cung cấp sổ đỏ nhưng chị H không cung cấp đồng thời yêu cầu anh M phải đưa thêm 200.000.000đ, thì chị H mới đi rút sổ đỏ về đưa cho anh M; nay chị đề nghị buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh M đối với thửa đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 266; Điều 269; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; khoản 1 Điều 117; khoản 1 Điều 328; Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Đức M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/07/2025 đối với phần diện tích đất 6m x 22m tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, mang tên Nguyễn Văn H1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị H

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/07/2025 đối với phần diện tích đất 6m x 22m tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, mang tên Nguyễn Văn H1 là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Dương Đức M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H1 vắng mặt nhưng có đơn xin xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn có địa chỉ tại phường N, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân, kể từ ngày 01/7/2025.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đó quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. ngày 06/07/2025 các bên ký hợp đồng đặt cọc; ngày 25/11/2025 anh M khởi kiện nên Hội đồng xét xử xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh buộc chị Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203 ngày 06/7/2025; bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hình thức của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2025 giữa chị H và anh M được lập thành văn bản có chữ ký của bên nhận cọc và bên đặt cọc. Các bên đều nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không trái đạo đức xã hội. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2] Xét về nội dung của hợp đồng: Theo quy định giao dịch dân sự, chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015: **“...Nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”**. Đồng thời, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi: **“Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.**

Đối tượng của hợp đồng là một phần quyền sử dụng đất (dài 22m rộng 6m) Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, mang tên Nguyễn Văn H1, từ khi chị H làm hợp đồng đặt cọc đối với anh M đến nay diện tích đất này vẫn mang tên anh Nguyễn Văn H1 chưa làm thủ tục tách thửa hay sang tên cho chị H, do vậy chị H không có quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nhận cọc của anh M.

Mặt khác tại thời điểm chị H và anh M ký hợp đồng đặt cọc diện tích đất nêu trên anh Nguyễn Văn H1 đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh V bảo đảm cho khoản vay 200.000.000đ thời gian vay từ 21/6/2017 đến ngày 24/11/2025 anh H1 trả hết nợ Ngân hàng.

Do vậy giao dịch đặt cọc giữa chị H và anh M vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự.

[2.3] Về lỗi và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu,

Trong giao dịch dân sự nói trên phía chị H và anh M đã cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc phải biết. Vì vậy, chiếu theo những điều luật đã viện dẫn, thì “...***các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...***”, ***các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra khắc phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.***

Anh M, chị H cùng xác định chị H đã chuyển lại cho anh M 200.000.000đ, anh M đã nhận được số tiền này trước khi anh M khởi kiện.

Chị H xác định chị đã trả cho anh M tiền đặt cọc, anh M, chị H không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu giải quyết hậu quả.

Hội đồng xét xử thấy rằng anh M đã nhận được số tiền đặt cọc chị H 200.000.000đ đồng thời chỉ yêu cầu chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng không yêu cầu gì khác; chị H không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh M không được chấp nhận nên anh M phải chịu án phí; chị H không phải chịu án phí theo quy định khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 266; Điều 269; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116; khoản 1 Điều 117; khoản 1 Điều 328; Bộ luật dân sự 2015. Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Đức M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/07/2025 giữa anh Dương Đức M và chị Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất 6m x 22m tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, mang tên Nguyễn Văn H1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị H

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/07/2025 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Dương Đức M đối với phần diện tích đất 6m x 22m tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là: TDP N, phường V, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00203, mang tên Nguyễn Văn H1 là vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Dương Đức M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai

thu số 0004320, ngày 04/12/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Bắc Ninh.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000454 ngày 15/01/2026 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Bắc Ninh.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- VKSND khu vực 2;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án tối cao.

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

Phạm Hữu Luyện

