

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 – ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2025/DS - ST

Ngày 15 – 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 1 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và bà Nguyễn Thị Tạc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2025/TLST – DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2025/QĐST – DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Ngọc H;

Địa chỉ: Tổ A, khối I, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức L; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk);

*** Bị đơn:** Bà Mai Thị L1; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: A A (quán cà phê), phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk)

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

- Bà Nguyễn Thị Thanh H1; có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: 1 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk)

- Ông Phan Hoài N; vắng mặt

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 25 tháng 2 năm 2022, bà Nguyễn Thị Thanh H1, trú tại số A M, phường T, thành phố B có lập Hợp đồng đặt cọc với ông Phan Hoài N; địa chỉ: Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Ông Phan Hoài N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H1, thửa đất số 316, tờ bản đồ số 3, tọa lại tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 420.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã đặt cọc trước cho ông Phan Hoài N số tiền 100.000.000 đồng.

Sau đó, ngày 04/3/2022 thông qua bà Mai Thị L1, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã “bán cọc” thửa đất nói trên cho bà Đặng Thị Ngọc H với giá là 140.000.000 đồng, bao gồm: 100.000.000 đồng mà bà L1 đã đặt cọc cho ông N và 40.000.000 đồng là tiền lời chênh lệch. Bà Đặng Thị Ngọc H đã chuyển toàn bộ số tiền nói trên vào số tài khoản 0335735799999 mở tại Ngân hàng M đứng tên Mai Thị L1. Việc thỏa thuận bán cọc được viết vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022

Theo nguyên đơn: “Bán cọc” có nghĩa là các bên thỏa thuận chuyển giao chủ thể bên mua trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 từ bà Nguyễn Thị Thanh H1 sang bà Đặng Thị Ngọc H. Số tiền 140.000.000 đồng mà bà H chuyển khoản cho bà L1 bao gồm: 100.000.000 đồng tiền bà H1 đã đặt cọc cho ông N theo Hợp đồng đặt cọc và 40.000.000 là số tiền lời của bà H và bà L1. Sau khi bà H1 “bán cọc”, bà H1 sẽ không còn liên quan gì đến thửa đất nói trên nữa, mà ông Phan Hoài N sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 cho bà Đặng Thị Ngọc H. Tuy nhiên, việc bà H1 “bán cọc” lại cho bà H, ông Phan Hoài N có biết

hay không thì phía nguyên đơn không được rõ. Giữa bà Đặng Thị Ngọc H và ông Phan Hoài N cũng không lập lại Hợp đồng đặt cọc khác.

Hết thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/02/2022, ông Phan Hoài N không làm các thủ tục sang tên cho bà Đặng Thị Ngọc H như đã thỏa thuận. Do đó, bà Đặng Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị L1 phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc H số tiền mà bà H đã chuyển khoản cho bà L1 theo thỏa thuận ngày 04/3/2022 là 140.000.000 đồng và lãi suất từ tháng 03/2022 đến nay là 30.000.000 đồng, tổng số tiền bà L1 phải trả cho bà H là 170.000.000 đồng.

*** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/6/2025, bị đơn bà Mai Thị L1 trình bày:**

Tôi đã nhận được Thông báo về việc thụ lý của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tôi xác định số tài khoản 0335735799999 mở tại Ngân hàng M là của tôi. Ngày 04/3/2022, bà Đặng Thị Ngọc H có chuyển cho tôi số tiền 140.000.000 đồng là để nhờ tôi đưa cho bà Nguyễn Thị Thanh H1, mục đích là bà H mua lại cọc của bà H1. Sau khi nhận tiền từ bà H xong, tôi đã đưa lại toàn bộ số tiền nói trên cho bà Nguyễn Thị Thanh H1. Sau khi tôi nhận từ bà H và chuyển tiền cho bà H1 xong thì việc mua bán, sang nhượng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022 là việc giữa bà H và ông Phan Hoài N, cả tôi và bà Nguyễn Thị Thanh H1 không còn liên quan. Do đó, nay bà Đặng Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu tôi phải trả số tiền 140.00.000 đồng mà bà H đã chuyển khoản cho tôi và tiền lãi phát sinh là 30.000.000 đồng thì tôi hoàn toàn không đồng ý.

Trường hợp bà Đặng Thị Ngọc H khởi kiện không có căn cứ, đề nghị bà H phải bồi thường về uy tín, danh dự, nhân phẩm cho tôi. Ngoài ra tôi không có yêu cầu nào khác.

*** Tại Bản tự khai ngày 21 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:**

Năm 2022 qua một bạn môi giới Mai Thị L1 tôi có đặt cọc mua 01 lô đất ở CuM'gar. Tôi chuyển khoản đặt cọc, sau đó bạn môi giới có bảo cô có bán lại cọc cho người mua bên cạnh không thì tôi đồng ý và bạn môi giới chuyển lại số tiền giao dịch cho tôi. Mọi giao dịch đã hoàn tất, tôi không còn liên quan gì, thậm chí thực tế tôi cũng chưa hề ký bất kỳ giấy tờ mua bán hay đặt cọc. Sự việc này tôi đã trình bày ở lần người mua sau này kiện tụng năm 2024. Bản thân tôi đã lớn tuổi, hay phải di chuyển, do điều kiện gia đình và sức khỏe nên tôi đề nghị quý Tòa cho phép tôi từ chối tất cả những gì liên quan đến vụ kiện tụng này và sẽ không tham gia bất kỳ một sự kiện gì liên quan đến vấn đề này nữa.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị L1 phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc H số tiền 140.000.000 đồng mà bà H đã chuyển khoản cho bà L1 theo thỏa thuận ngày 04/3/2022 và không yêu cầu tính lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

- Về nội dung vụ án: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ngọc H. Buộc bà Mai Thị L1 phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc H số tiền 140.000.000 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Bà Đặng Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà Mai Thị L1 phải trả lại số tiền 140.000.000 đồng mà bà H đã chuyển khoản cho bà L1 để chuyển giao quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022. Bà Mai Thị L1 có địa chỉ tại số A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) đã thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đức L, bị đơn bà Mai Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoài N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự tại phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định, ngày 25/02/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thanh H1 với ông Phan Hoài N có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 316, tờ bản đồ số 3 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 420.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, bà H1 đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng. Việc đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của ông Phan Hoài N.

Ngày 04/3/2022, thông qua người môi giới là bà Mai Thị L1, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã chuyển giao lại quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 25/02/2022 cho bà Đặng Thị Ngọc H với giá là 140.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng là số tiền bà H1 đã đặt cọc cho ông N và 40.000.000 đồng là tiền chênh lệch). Bà Mai Thị L1 thừa nhận đã nhận số tiền này và giao lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H1.

[2.2]. Xét đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Ngọc H yêu cầu bà Mai Thị L1 trả lại số tiền 140.000.000 đồng mà bà H đã chuyển khoản cho bà L1 theo nội dung thỏa thuận ngày 04/3/2022, HĐXX nhận thấy:

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022, bà Nguyễn Thị Thanh H1 vừa là người vừa có quyền, vừa là người có nghĩa vụ đối với ông Phan Hoài N. Ngày 04/3/2022, thông qua bà Mai Thị L1, bà H1 đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này cho bà Đặng Thị Ngọc H. Căn cứ khoản 1 Điều 370 Bộ luật dân sự, việc chuyển giao nghĩa vụ phải được bên có quyền đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Hoài N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, bà Mai Thị L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện ông N đã đồng ý để bà H1 chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bà Đặng Thị Ngọc H. Mặt khác, tại thời điểm đặt cọc, bà H1 và ông N chưa hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà L1, bà H1 không được ông Phan Hoài N ủy quyền xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất nói trên nên việc bà L1 đứng ra xác lập hợp đồng đặt cọc với bà H là vi phạm điều cấm của luật. Do đó thỏa thuận về việc “bán cọc” đề ngày 04/3/2022 giữa bà Mai Thị L1 và bà Đặng Thị Ngọc H là vô hiệu.

Về lỗi của các bên trong việc dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, HĐXX xét thấy: Bà H biết bà L1 và bà H1 không phải là chủ sử dụng đất, cũng chưa được chủ sử dụng đất ủy quyền tham gia giao dịch. Tuy nhiên, bà H vẫn thỏa thuận “mua cọc” với bà L1. Do đó, cả bà Đặng Thị Ngọc H và bà Mai Thị L1 đều có lỗi trong việc dẫn đến thỏa thuận ngày 04/3/2022 vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, việc bà Đặng Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà Mai

Thị L1 trả cho bà H số tiền 140.000.000 đồng mà bà H đã chuyển khoản cho bà L1 theo thỏa thuận “mua cọc” ngày 04/3/2022 là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi suất: Tại đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2.3]. Quá trình giải quyết bà Mai Thị L1 cho rằng sau khi nhận tiền từ bà H, bà L1 đã giao lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H1, tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L1 không có yêu cầu khởi kiện phản tố đối với bà H1 về số tiền này. Do đó, bà Mai Thị L1 được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H1 bằng một vụ án độc lập.

[3]. Về án phí: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Mai Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức: 140.000.000 đồng x 5% = 7.000.000 đồng.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 238, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 370, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H.

Buộc bà Mai Thị L1 phải trả cho bà Đặng Thị Ngọc H số tiền 140.000.000 đồng.

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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Mai Thị L1 phải chịu: 7.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm
- Nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 4.550.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0001227 ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đắk Lắk)

[3]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành 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 tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hương Giang