TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG,** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **49** /2025/DS-ST
Ngày 08 – 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 15 – LÂM ĐỒNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đình Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Đức;

2. Bà Đinh Thị Mỹ Hằng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2025/TLST-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2025/QĐXX-ST, ngày 17 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2025/QĐST-DS, ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh ngày: 01/01/1964, căn cước công dân số: 049064001306, địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ dân phố A T, phường L, tỉnh Lâm Đồng).

- *Bị đơn:* Bà Hồ Ly H, sinh ngày: 20/5/1961, căn cước công dân số: 060161006340, địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ

dân phố A T, phường L, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Yến V, sinh ngày: 25/12/1967, căn cước công dân số: 060167007527, địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ dân phố A T, phường L, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V*:* Ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Văn T *trình bày:*

Ông T với bà Hồ Ly H không có quan hệ huyết thống, thông qua người môi giới là ông Lê Công M, ông Lê Công S, ông T được biết bà H có thửa đất diện tích khoảng 05ha, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận cần chuyển nhượng, ông T có xem đất tại thực địa, biết thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên môi giới và bà Hồ Ly H khẳng định có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đồng ý mua, và tiến hành đặt cọc, ký giao kết hợp đồng đặt cọc với bà H1 vào ngày 06/11/2021, số tiền đặt cọc là 190 triệu đồng, ông Tâm G đủ 190 triệu đồng tiền mặt cho bà H vào ngày ký hợp đồng đặt cọc. Mục đích của việc giao kết hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai. Các bên thỏa thuận đến ngày 21/11/2021 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán đủ tiền.

Sau đó, ông T kiểm tra tính pháp lý của thửa đất, ông T phát hiện thửa đất là đất quân sự do Nhà nước quản lý, không thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng. Do bà H không đảm bảo tính pháp lý về thửa đất, vi phạm thỏa thuận nên ông T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải trả lại cho ông T 190 triệu đồng.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Ly H phải trả cho vợ, chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Yến V số tiền là 190.000.000 đồng. Ông T xác định nghĩa vụ mà bà H phải trả lại tiền đặt cọc là nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc theo thỏa thuận đã giao kết tại hợp đồng đặt cọc, do bà H đã vi phạm cam kết về tính pháp lý của thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Hồ Ly H *trình bày:*

Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 05ha, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, bà H liên hệ với bên môi giới nhờ tìm kiếm người nhận chuyển nhượng. Ngày 06/11/2021, ông Trần Văn T sau khi xem đất tại thực địa, hiểu rõ thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.650.000.000 đồng, ông T đặt cọc số tiền 190 triệu đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng trong tương lai. Khi các bên thỏa thuận đặt cọc, bà H không cam kết về tính pháp lý của thửa đất, tại thời điểm các bên thỏa thuận, ông T biết đất này là đất quân sự nhưng ông Lê Công M nói với ông T thửa đất này có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đồng ý. Sau khi nhận tiền cọc, bà H dùng tiền này đưa cho ông Lê Công M 150 triệu đồng để thanh toán chi phí môi giới.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà H không đồng ý, bởi lẽ ông T đã nhận biết được tính pháp lý của thửa đất tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, nhưng do nhận được sự cam kết của bên môi giới có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đồng ý đặt cọc. Chính vì vậy, khi không tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T phải bị mất số tiền đặt cọc này.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Yến V, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà V và ông Trần Văn T là vợ, chồng có đăng ký kết hôn và được UBND xã T, huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 115, ngày 19/12/2002. Tài sản mà ông T dùng để đặt cọc cho bà H là tài sản chung của vợ, chồng do vậy, bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà H phải trả lại số tiền đặt cọc cho vợ, chồng bà V, ông T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành thụ lý, tống đạt các văn bản tố tụng, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố

tụng khác, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đủ cơ sở để xác định yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Hồ Ly H phải trả cho ông T và bà V số tiền là 190 triệu đồng, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Ly H phải trả lại số tiền đã đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Hồ Ly H có nơi cư trú tại khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường L, tỉnh Lâm Đồng), hợp đồng đặt cọc được các bên giao kết tại phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là phường L, tỉnh Lâm Đồng) nên thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng (trước đây là Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận) theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Hồ Ly H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà H.

[3] Ngày 06/11/2021, bà Hồ Ly H và ông Trần Văn T ký giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích khoảng 05ha, tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng), các bên thỏa thuận ông T phải đặt cọc số tiền là 190 triệu đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 06/11/2021 đến ngày 21/11/2021, khi bà H

nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông T đã thanh toán đủ 190 triệu đồng đặt cọc cho bà H cùng ngày 06/11/2021. Đây là nội dung các bên đương sự cùng thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2025, phù hợp với nội dung thể hiện tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/11/2021 mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án, nên Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Cả ông T và bà H đều xác nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã nhận thức rõ thửa đất, đối tượng dự kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê Công S, bên làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, trình bày tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 07/3/2025, khi các bên giao kết hợp đồng, bà H đã thông báo cho ông T biết thửa đất này không thể được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có thể mua, bán giấy viết tay và sử dụng, ông T có nghe và đồng ý. Tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 19/02/2025, bà H trình bày rằng bà không cam kết về tính pháp lý của thửa đất tại thời điểm các bên thỏa thuận, tuy nhiên, tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/11/2021, các bên thống nhất thỏa thuận: "*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*", trong khi đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (là văn bản luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc), một trong những điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng, mục đích mà các bên hướng đến, mong muốn đạt được là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được do không đáp ứng được điều kiện pháp lý bắt buộc theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự xác định thửa đất, mà các bên dự kiến sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng, là không thể được cấp quyền sử dụng đất do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

[5] Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/11/2021 giữa bà Hồ Ly H và ông Trần Văn T là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự, do có đối tượng không thể thực hiện được. Ông T yêu cầu Tòa án

giải quyết buộc bà Hồ Ly H phải trả lại số tiền 190 triệu đồng là số tiền mà ông T đã đặt cọc cho bà H, yêu cầu này của ông T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 407, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự (*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*). Tại thời điểm thực hiện việc đặt cọc, ông T và bà Nguyễn Thị Yến V là vợ, chồng có đăng ký kết hôn, cả ông T và bà V đều xác định tiền đặt cọc là tài sản chung của hai vợ, chồng, nên yêu cầu khởi kiện trả lại tiền cho ông T, bà V là phù hợp.

[6] Đối với nội dung trình bày của bà H về việc đã dùng một phần của số tiền đặt cọc để thanh toán phí môi giới cho ông Lê Công M với số tiền là 150 triệu đồng, nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày này, trong đi đó ông Lê Công S xác định ông M không biết việc đặt cọc cũng như thỏa thuận mua bán đất giữa ông T với bà H. Đồng thời, thỏa thuận giữa bà H và ông M (nếu có) là không liên quan đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T, chính vì vậy, trường hợp bà H cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình cần được bảo vệ thì có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền để được giải quyết.

[7] Ông T xác định việc bà H phải trả tiền đặt cọc là vì bà H vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc được các bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, nên yêu cầu khởi kiện của ông T bao gồm cả yêu cầu Tòa án công nhận tính hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [5], Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của ông T chỉ được chấp nhận một phần nên ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (do hợp đồng đặt cọc bị xác định là vô hiệu), bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận (giá trị tài sản có nghĩa vụ phải thực hiện), theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông T có đơn đề nghị miễn án phí, nhận thấy ông T đã trên 60 tuổi nên được xác định là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và là đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên được miễn án phí. Ông T được miễn nộp tạm ứng tiền tạm ứng án phí theo Thông báo số 12/TB-TU, ngày 14/01/2025, của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm

Đồng, tỉnh Lâm Đồng), nên Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề xử lý tạm ứng án phí để giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 68, Điều 72, Điều 91, Điều 92, Điều 97, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 131, Điều 328, Khoản 1 Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự.

- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, về việc công nhận hiệu lực đối với hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa ông Trần Văn T và bà Hồ Ly H, giao kết ngày 06/11/2021.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 06/11/2021, giữa ông Trần Văn T và bà Hồ Ly H, nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng) là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T:

Buộc bà Hồ Ly H phải trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Yến V số tiền là 190.000.000 đồng (*Một trăm chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án*) 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

- Ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hồ Ly H phải chịu 9.500.000 đồng án phí sơ thẩm.

5. 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 ngày bản án được niêm yết.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu: HS vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Đình Phú