TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4-HUẾ** **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2025/DS-ST
Ngày 18-12-2025.
"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 4-HUẾ, THÀNH PHỐ HUẾ

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

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huyền.
- Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Nguyễn Nhân Phái.
+ Ông Hồ Văn Kỳ.
- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ngọc Trinh, Thư ký Toà án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố Huế tham gia phiên toà: Ông Lê Văn Đông, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H, số E L, xã P, thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 14/2025/TLST-DS ngày 03/10/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2025/QĐ-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà ngày 03/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1962, CCCD số: 033162009801, cấp ngày: 02/7/2021, nơi cấp: Cục C về TTXH; địa chỉ: Tổ D, phường T, thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1988. CCCD số: 033088015882, cấp ngày: 15/8/2021; nơi cấp: Cục C về TTXH; Nơi thường trú: Tổ D, phường T, thành phố H. (Theo văn bản uỷ quyền số chứng thực: 837/2025, quyển số: 01/2025-SCT/CK,ĐC ngày 24/11/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1988, CCCD số: 046088008176, cấp ngày: 02/5/2022, nơi cấp: Cục C về TTXH; bà Mai Mai P, sinh năm 1991, CCCD số: 046191004929, cấp ngày: 10/9/2025, nơi cấp: Cục C về TTXH; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường P, thành phố H. Ông H và bà P vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964; CCCD số: 033064012374, cấp ngày: 09/5/2021, nơi cấp: Cục C về TTXH; địa chỉ: Tổ D, phường T, thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn D: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1988. CCCD số: 033088015882, cấp ngày: 15/8/2021; nơi cấp: Cục C về TTXH; Nơi thường trú: Tổ D, phường T, thành phố H. (Theo văn bản uỷ quyền số chứng thực: 837/2025, quyển số: 01/2025-SCT/CK,ĐC ngày 24/11/2025). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/11/2023, bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P, với thoả thuận ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P sẽ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N 01 thửa đất số 63, tờ bản đồ số 73, diện tích 126,0 m^2 tại thị trấn P, huyện P, thành phố H với giá 400.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc, bà N đã đặt cọc số tiền là 210.000.000 đồng. Thực tế, bà N chuyển khoản cho ông H 10.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ, còn số tiền 207.000.000 đồng do ông H còn nợ con trai bà N là ông Nguyễn Văn B. Ông H thuê ông B làm một số công trình nhưng không có tiền trả nên ông H, ông B mới thoả thuận chuyển khoản tiền nợ này ông H phải trả cho bà N (có giảm cho ông H 7.000.000 đồng) và ông H gọi bà N đến để bán đất trừ nợ. Ông H bà P có đưa bà N đến xem thửa đất ở thị trấn P, huyện P (cũ), thành phố H. Bà N được xem thửa đất trực tiếp, chứ ông H bà P không có giấy tờ gì để chứng minh thửa đất đó là của ông H, bà P. Ông H bà P nói giấy tờ pháp lý của thửa đất ông H đang làm thủ tục tách thửa để ra thẻ. Sau hơn 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông H bà P vẫn không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà N, khi bà N hỏi thì ông H bà P trả lời không có đất. Bà N đã làm đơn tố cáo ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P đến Công an thị xã H (cũ) nay là Công an phường H, thành phố H thì được trả lời đơn là đây quan hệ giao dịch dân sự, không có dấu hiệu hình sự.

Do vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu sau: Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải trả lại cho bà N số tiền là 210.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2023. Bà N không yêu cầu tiền lãi và phạt hợp đồng.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P trình bày:

Tại bản khai ngày 15/10/2025 ông Nguyễn Quốc H nộp cho Toà án nhân dân khu vực 4-Huế, ông H và bà P khai rằng: Ông H và bà P thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2023 với bà Nguyễn Thị N, tuy nhiên bản chất thực sự của hợp đồng đặt cọc này là gán nợ. Trước đây ông H có thuê ông Nguyễn Văn B làm cơ khí, xà gồ một số công trình còn thiếu nợ số tiền 207.000.000 đồng. Sau này ông H làm ăn khó khăn chưa trả được cho ông B, ông B nói đang nợ tiền bà Nguyễn Thị N (mẹ ông B) và chuyển số tiền nợ này để ông H trả cho bà N. Để đảm bảo cho việc trả nợ sau này nên vợ chồng ông H bà P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N, mục đích là ghi nhận nợ chứ không phải nhằm mục đích mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H và bà P thừa nhận có nợ bà Nguyễn Thị N số tiền 217.000.000 đồng, vợ chồng ông H bà P đồng ý trả nợ cho bà N số tiền 217.000.000 đồng nhưng đang khó khăn nên chưa thể trả được.

Do ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P đang bận công việc và hiện tại bà Mai Mai P mới sinh con nhỏ nên công việc bận rộn không thể đến Toà án để tham gia các phiên làm việc, hoà giải và tham gia phiên toà theo triệu tập của Toà án. Vì vậy, ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P xin vắng mặt tại các phiên làm việc, hoà giải và phiên toà. Ông H bà P giữ nguyên những nội dung trình bày đã cung cấp cho

Toà án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 15/10/2025, ông Nguyễn Quốc H có tham gia nhưng không thống nhất với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về phương án và thời gian trả nợ nên tự động bỏ về, không ký biên bản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông Nguyễn Văn D là chồng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N, số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông D bà N, ông D đồng ý như yêu cầu của bà N, đề nghị ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 210.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2023 cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D.

Tại phiên toà: Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D là ông Nguyễn Văn B trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D số tiền 210.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05/11/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự phát biểu như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong vụ án: Nguyên đơn chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ đương sự; bị đơn không chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ đương sự tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải theo quy định tại Điều 210 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải trả lại số tiền 210.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đã ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P, buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P phải trả lại tiền đặt cọc nên là tranh chấp về dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại tổ D, phường P, thành phố H nên Tòa án nhân dân khu vực 4-Huế, thành phố H thụ lý

giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Đối với bị đơn - ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2]. Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận: Ngày 05/11/2023 bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P, số tiền đặt cọc là 210.000.000 đồng. Hai bên cũng thừa nhận rằng trước đó ông Nguyễn Quốc H có nợ tiền thi công cơ khí, xà gồ của ông Nguyễn Văn B - con trai bà Nguyễn Thị N số tiền 207.000.000 đồng. Do ông Nguyễn Quốc H không có tiền trả cho ông Nguyễn Văn B nên ông H và ông B thoả thuận chuyển số tiền nợ này ông H phải trả cho bà N. Để đảm bảo trả nợ, vợ chồng ông H bà P ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N để trừ tiền nợ. Sau đó, bà N chuyển thêm 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông H bà P để làm thủ tục giấy tờ. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P không xuất trình giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, theo ông H bà P mục đích của hợp đồng đặt cọc là để gán nợ chứ thực tế không có đất để chuyển nhượng. Bà N cũng thừa nhận chỉ được ông H bà P dẫn đi xem một thửa đất ở P, ngoài ra không được biết giấy tờ pháp lý của thửa đất đó có phải của ông H bà P không, sau này bà N hỏi thì ông H trả lời không có đất nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đây là tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P không có thửa đất số 63, tờ bản đồ 73, diện tích 126,0 m^2 tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (cũ) như mô tả trong hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N. Bà Nguyễn Thị N khi ký hợp đồng đặt cọc do tin tưởng, không yêu cầu ông H bà P xuất trình giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của ông H bà P. Các đương sự cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích trừ nợ và gán nợ giữa ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị N. Vợ chồng ông H bà P cũng thừa nhận có nợ bà N số tiền 217.000.000 đồng. Do đó, xét về bản chất thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/11/2023 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P là vô hiệu do giả tạo và lừa dối theo quy định tại khoản 1 Điều 124, Điều 127 của Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả". Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/11/2023 giữa bà N với ông H, bà P vô hiệu ngay từ khi ký kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Theo quy

định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì "Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường". Xét thấy, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 210.000.000 đồng, không yêu cầu xem xét về lỗi, phạt cọc hay bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/11/2023 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P thừa nhận nợ 217.000.000 đồng nhưng do khó khăn chưa thể trả nợ cho bà Nguyễn Thị N.

Như vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải trả lại số tiền 210.000.000 đồng đặt cọc như đã nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N nên ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tương đương số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án là: 210.000.000 đồng x 5% = **10.500.000 đồng.**

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự2015;

Áp dụng Điều 124, Điều 127, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/11/2023 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Quốc H, bà Mai Mai P là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải có nghĩa vụ trả lại số tiền là **210.000.000 đồng** (Hai trăm mười triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị N (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 ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Mai P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 10.500.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên toà được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt, niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND TP Huế;
- VKSND TP Huế;
- VKSND khu vực 4-Huế;
- THADS TP Huế;
- Phòng THADS KV4-Huế;
- Các đương sự;
- Lưu:HSVA;HCTP.

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

Nguyễn Thị Huyền