

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 21/7/2025
“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 11 – ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Uyên.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Cang và ông Trần Đại Minh
Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phụng Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 235/2024/TLST-DS ngày 21/10/2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2025/QĐXXST-DS ngày 15/5/2025, Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà ngày 3/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2025/QĐST-DS ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk), giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Mỹ Xuân A sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Địa chỉ hiện nay: Khu phố Đ, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn:

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1968, địa chỉ: Khu phố N, Phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Địa chỉ hiện nay: Khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Trần Văn T, sinh năm 1972, địa chỉ: 3 T, Phường F, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Địa chỉ hiện nay: 3 T, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Trương Mỹ Xuân A trình bày: Năm 2022, bà A được ông Trần Văn T giới thiệu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cam kết làm sổ đỏ cho bà. Ngày 26/5/2022, với sự chứng kiến của ông T, bà A đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị H để nhận chuyển nhượng diện tích đất 12mx22m tại địa chỉ thôn N, xã B, thành phố T với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà A đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho bà Trần Thị H và hẹn sau 30 ngày sẽ làm thủ tục mua bán, sang tên. Ông T hứa chịu trách nhiệm về hồ sơ thửa đất và làm mọi thủ tục liên quan đến việc cấp sổ đỏ cho bà A.

Điều 3 của Hợp đồng ghi trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng và nhận đủ tiền cọc tức là chậm nhất ngày 26/6/2023, bà H phải cùng bên B làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà A liên hệ ông T để yêu cầu cung cấp hồ sơ về thông tin thửa đất, ông T từ chối và yêu cầu bà A phải thanh toán hết tiền thì ông T mới cung cấp. Nhận thấy, ông T và bà H đang không làm đúng với hợp đồng đã ký kết nên bà A đã dừng việc thanh toán để chờ bà H và ông T cung cấp hồ sơ cũng như làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau đó, bà A biết bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên cho bà Hà Thị Hải V theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2022 với số tiền 600 triệu đồng và đã nhận đủ tiền từ bà V. Bà A đã liên hệ bà H và ông T để yêu cầu hoàn lại số tiền cọc 100.000.000 đồng nhưng không nhận được sự hợp tác.

Bà Hà Thị Hải V khởi kiện bà H, ông T liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất này tại Toà án nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên. Toà án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông T, bà H vô hiệu, buộc bà H và ông T phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền 600.000.000 đồng cho bà V số tiền đã nhận. Bà A được Toà án triệu tập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì là người đặt cọc mua mảnh đất mà bà V đã nhận chuyển nhượng từ bà H, ông T. Tuy nhiên, bà A không có yêu cầu độc lập trong vụ án trên mà có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này. Do đó, bà A yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà H và ông T phải trả lại cho bà A 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không yêu cầu phạt cọc, cũng không yêu cầu tính lãi.

***Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:** Bà H đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Toà án vào ngày 04/6/2025. Trước đó, bà H ở bệnh viện N để nuôi bệnh, có người báo việc Toà có mời làm việc nhưng bà không thu xếp về được. Nay bà H đến Toà làm việc.

Về nội dung vụ án thì bà H trình bày mua đám đất của ông B, bà A cách đây 6-7 năm, giấy tay giữa hai bên, hoàn toàn không biết đất của UBND xã quản lý. Năm 2022, bà H được ông Trần Văn T giới thiệu bà Trương Mỹ Xuân A mua đất, giá bán là 600.000.000 đồng. Hai bên có ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà A đặt cọc 100.000.000 đồng, có ông Trần Văn T làm chứng và viết giấy cọc cho bà A, hẹn trong vòng 3 tháng không mua thì mất cọc. Nhưng sau đó bà A không chịu chùng tiền mua đất nên mất cọc. Đến 7 tháng sau thì ông T giới thiệu bà V mua đám đất của bà H, bà V chùng tiền đủ là 600.000.000 đồng qua ông T để thanh toán cho bà H, nhận tiền hai đợt, mỗi đợt 300.000.000 đồng. Bà H đã nhận đủ và giao đất cho bà V.

Nay bà A yêu cầu bà phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc thì bà H trình bày bà A đặt cọc là thuận mua, vừa bán, bà A không mua thì lẽ ra bà A phải mất số tiền cọc này. Khi bà H bán đất cho bà V, nhận số tiền 600.000.000 đồng thì ông T tự động trừ ra số tiền 100.000.000 đồng để đưa trả lại cho bà A và ông T chỉ đưa cho bà số tiền 500.000.000 đồng, nói giữ lại 100.000.000 đồng để đưa cho bà A thì bà H cũng tin vì tại thời điểm đặt cọc, ông T là người giới thiệu bà A, làm chứng việc đặt cọc này. Giữa ông T và bà H không có giấy tờ xác nhận việc ông T giữ lại 100.000.000 đồng này để trả cho bà A.

Từ khi đặt cọc đến nay thì tôi không hề gặp mặt bà A, khi nhận tiền cọc thì bà

A nói bà H bốc mộ, làm hàng rào thì bà cũng làm theo yêu cầu. Do đó, H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

***Ông Trần Văn T trình bày:** Ông T đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Toà án. Tuy nhiên, do bận công việc nên không thể đến Toà theo yêu cầu. Hôm nay, Toà án thông báo cho ông biết về phiên xét xử vụ án, ông T có mặt nhưng do nguyên đơn bà A vắng mặt nên toà hoãn lại. Trước giờ khi toà án giải quyết vụ án này thì ông cũng biết việc Toà án mời nhưng do công việc lại đi xa nên không thể đến theo các thời gian Toà án triệu tập. Nay ông T yêu cầu Toà án ghi lại trình bày cũng như ý kiến của ông trong vụ án này.

Qua quen biết, ông T giới thiệu bà Trương Mỹ Xuân A mua đất của bà H với giá 600.000.000 đồng, địa chỉ thửa đất ở thôn N, Xã B của vợ chồng ông Á, mua bán giấy tay nên khi bà H bán lại cho bà A cũng bằng giấy viết tay. Hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc, bà A đặt cọc 100.000.000 đồng, có ông T làm chứng và viết giấy cọc cho bà A, hẹn trong vòng 3 tháng không mua thì mất cọc. Đối với đám đất bà A mua thì bà H đã rào lại, ranh giới rõ ràng. Sau đó thì bà A tự nguyện bỏ cọc không mua. Trước đó thì ông T, bà H có gọi điện lại cho bà A nhưng không liên hệ, không gặp mặt trực tiếp được nên bà H đã bán đất cho người khác.

Bà A đặt cọc cho bà H số tiền 100.000.000 đồng để mua đất thì có ông T làm chứng, tiền cọc thì bà H là người nhận, ông T chỉ nhận tiền môi giới. Đến tháng 10 năm 2022 thì ông T giới thiệu bà Hà Thị Hải V mua đám đất của bà Trần Thị H. Bà V chồng tiền đủ là 600.000.000 đồng, bà V ở Hà Nội nên có chuyển số tiền 600.000.000 đồng qua tài khoản của ông T và ông T đưa lại đủ số tiền 600 triệu đồng tiền mặt và chuyển khoản cho chị H. Bà H cho rằng chỉ nhận 500.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thì bà H nói ông chuyển trả lại cho bà A là không đúng. Yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.

***Biên bản xác minh ngày 06/12/2024 tại Công an P, thành phố T, tỉnh Phú Yên xác định ông Trần Văn T, sinh năm 1972 có đăng ký thường trú tại địa chỉ 3 T, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, ông T có mặt và sinh sống tại địa chỉ trên.**

***Biên bản xác minh ngày 27/12/2024 tại Công an phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên xác định bà Trần Thị H, sinh năm 1968 có đăng ký thường trú tại khu phố N, Tổ I, Phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, bà H đang có mặt tại địa phương.**

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Trương Mỹ Xuân A trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn Trần Thị H trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu ông Trần Văn T trả nợ cùng với bị đơn Trần Thị H. Không yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn Trần Thị H vắng mặt, người làm chứng Trần Văn T vắng mặt phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131, 288, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 45 của Luật đất đai năm 2024, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị H

phải trả số tiền 100.000.000 đồng, đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu ông T trả nợ cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên không xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa nguyên đơn Trương Mỹ Xuân A và bị đơn Trần Thị H được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn Trần Thị H có địa chỉ thường trú tại Phường D, thành phố T, Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) nên Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk) thụ lý và giải quyết theo thẩm quyền 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.

[2] Xác định tư cách người tham gia tố tụng tại Tòa: Tại đơn kiện bà A yêu cầu bà H và ông T phải cùng trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó, bà A rút yêu cầu đối với ông T, giữ nguyên yêu cầu đối với bà Trần Thị H. Do đó, xác định bà Trần Thị H là bị đơn trong vụ án, ông Trần Văn T là người làm chứng trong vụ án. Bà A yêu cầu đưa bà Hà Thị Hải V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, bà V là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Trần Thị H, đã được giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 20/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hoà. Do đó, xác định bà V không còn liên quan gì quyền và lợi ích hợp pháp nếu có trong vụ án này. Đối với UBND xã B (Phường A) cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên, đã được Tòa án giải quyết trong bản án 101/2024/DS-ST ngày 20/11/2024 của TAND thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên. Nên UBND phường A1 cũng không có liên quan gì trong vụ án.

[3] Nguyên đơn cung cấp Hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 ký giữa bà Trần Thị H và bà Trương Mỹ Xuân A, người làm chứng là ông Trần Văn T. Nội dung thoả thuận mua bán nhà, đất tại thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, giá bán là 600.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng. Thời hạn từ ngày 26/5/2022 đến ngày 26/6/2022 làm thủ tục chuyển nhượng.

[4] Theo Biên bản xác minh ngày 09/4/2025 tại A1, thành phố T (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) xác định: “Qua xem xét vị trí thửa đất hiện đang tranh chấp dân sự giữa nguyên đơn bà Trương Mỹ Xuân A và bị đơn bà Trần Thị H, ông Trần Văn T có vị trí thuộc đất A1 (Trước là UBND xã B) quản lý, trong đó có một phần diện tích của thửa đất số 25, loại đất nghĩa địa và một phần diện tích thuộc thửa đất 296, loại đất xây dựng, tờ bản đồ 303-B, là đất do UBND xã quản lý...”.

[5] Theo trình bày của nguyên đơn ngày 26/5/2022 bà H ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 12m x 22m tại thôn N (N) cho bà Trương Mỹ Xuân A, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, ngày 12/10/2022, bà Trần Thị H đã chuyển nhượng cho bà Hà Thị Hải V với số tiền 600.000.000 đồng và bà H đã nhận đủ số tiền. Nhưng bà H không trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà A đã đặt cọc cho bà H.

[6] Tại bản án dân sự số 101/2024/DS-ST ngày 20/11/2024 của TAND thành phố Tuy Hoà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Hải V, tuyên

bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/10/2022 giữa bà Hà Thị Hải V và bà Trần Thị H vô hiệu.

[7] Xét về tính Hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc: Bà Trần Thị H chưa đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và chưa được cấp GCNQSD đất nên bà H chưa có các quyền của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai nên không thể thực hiện được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Việc bà Trần Thị H nhận cọc của bà Trương Mỹ Xuân A nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất trên là vi phạm điều cấm của luật. Mặt khác, tại biên bản xác minh tại A1 thì xác định diện tích đất này thuộc A1 quản lý. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc giữa các bên vi phạm cả về hình thức và nội dung, vô hiệu ngay từ khi kết kết theo quy định tại Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự. Bà A đặt cọc để mua bán đất nhưng không tìm hiểu kỹ nên cũng có phần lỗi nên khi huỷ Hợp đồng đặt cọc do vô hiệu có xét lỗi các bên.

[8] Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 131 BLDS quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Trong giao dịch dân sự giữa bà A và bà H, hai bên đều có lỗi khi cùng nhau xác lập Hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của luật, pháp luật buộc họ phải biết nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn bà A khởi kiện, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận là có cơ sở chấp nhận.

[9] Bà A khởi kiện yêu cầu ông T cùng có nghĩa vụ với bà Trần Thị H phải trả nợ cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, bà A tự nguyện rút yêu cầu này, HĐXX xét phù hợp nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Bị đơn Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 122, 123, 129, 131, 288, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013. 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Mỹ Xuân A; Buộc bị đơn Trần Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) đã đặt cọc.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Mỹ Xuân A về việc buộc ông Trần Văn T cùng có nghĩa vụ trả nợ với bị đơn Trần Thị H.

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.

Về án phí: Bị đơn Trần Thị H phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho nguyên đơn bà Trương Mỹ Xuân A số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002880 ngày 17/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đăk Lăk).

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- VKSND Khu vực 11 – Đăk Lăk;
- THADS tỉnh Đăk Lăk;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đăk Lăk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Ngọc Uyên