

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 25/03/2025
“V/v Tr/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Quân;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Thu Uyển và bà Lê Thị Thu;

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 258/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 18/02/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS ngày 12/03/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt tại phiên tòa.

Người được nguyên đơn ủy quyền: Ông Y Thanh L; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D; Địa chỉ: Thôn G, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị T1; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt tại phiên tòa.

Người được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan uỷ quyền: Ông Y Thanh L; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/10/2024 ông Nguyễn Văn T có thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất với ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D; theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thể hiện việc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D sẽ thực hiện hợp đồng CN QSD đất với ông Nguyễn Văn T với diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng (*Hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*); ông T đã đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng CN QSD đất với bên ông O bà D với số tiền là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*). Số tiền còn lại là 1.740.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng*) sẽ giao đủ khi hai bên thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau; thời hạn để hai bên thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc là ngày 03/11/2024.

Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thể hiện nội dung cam kết chung, nếu bên đặt cọc không thực hiện thì sẽ mất cọc, còn nếu bên nhận cọc mà không chuyển nhượng thì sẽ đến gấp ... số tiền nhận cọc được thể hiện rõ trong hợp đồng;

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thì ông T đã vào đo đạc toàn bộ diện tích đất này thì ông T phát hiện diện tích đất này có diện tích khoảng 12.000 m² nên ông T điện thoại để trao đổi với ông O và bà D để hai bên trao đổi thương lượng lại giá nhưng ông O, bà D không chịu.

Do việc thực hợp đồng đặt cọc phía ông O và bà D giao diện tích đất thiếu và diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất nên không thể thực hiện hợp đồng CN QSD đất công chứng nên ông Nguyễn Văn T mới làm đơn khởi kiện yêu cầu TAND huyện Đắk Song xem xét giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc mà các bên ký ngày 08/10/2024 và buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D phải trả số tiền cọc cho 340.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

Bị đơn ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D trình bày: Ngày 08/10/2024 ông Ngô Văn O cùng bà Nguyễn Thị D có thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Văn T. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thể hiện việc ông O, bà D sẽ thực hiện hợp đồng CN QSD đất với ông T với diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng CN QSD đất với bên ông O, bà D với số tiền là 340.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.740.000.000 đồng sẽ giao đủ khi hai bên thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau; thời hạn để hai

bên thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc là ngày 03/11/2024.

Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc còn quy định trong việc cam kết chung như được thể hiện theo hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T có điện thoại cho ông O nói diện tích đất thiếu nhưng ông O nói khoảng diện tích bằng đó và quá thời hạn ông T không thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông T phải mất số tiền cọc. Do đó, ông O và bà D không đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của ông T về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 và trả lại số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 giữa ông O, bà D với ông T. Buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D phải trả số tiền là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Văn T;

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người được ủy quyền trình bày: đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận với yêu cầu của nguyên đơn; Do hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 vô hiệu nên các đương sự phải hoàn trả những gì đã nhận. Nên cần tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 và buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D trả lại số tiền cọc là 340.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

** Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo các thủ tục tố tụng cho các đương sự trong vụ án và lập biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự nhưng các bên không thương lượng được với nhau. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa ngày 12/03/2025 phía bị đơn ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D vắng mặt tại phiên tòa không lý do nên Tòa án đã ban hành quyết định hoãn phiên tòa. Phiên Tòa ngày 25/3/2025 bị đơn ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX vẫn xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D, có nơi cư trú: Thôn G, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Ông Nguyễn Văn T đã ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/10/2024 với ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D với số tiền là 340.000.000 đồng để ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D sẽ chuyển nhượng QSD đất với diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau là ngày 03/11/2024 thì cùng ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau và bên phía người nhận chuyển nhượng phải giao số tiền là 1.740.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện theo hợp đồng đặt cọc với nhau đều biết diện tích đất các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất nhưng các bên đều thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được với nhau nên nguyên đơn mới làm đơn đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án xác định đây là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nhận định của HĐXX về nội dung vụ án:

[1]. Ngày 08/10/2024 giữa ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D có thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T; theo hợp đồng đặt cọc thể hiện ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D sẽ chuyển nhượng QSD đất với diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng (*Hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng*). Ông T đã đặt cọc cho ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D với số tiền là 340.000.000

đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*). Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thể hiện thời gian sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau là ngày 03/11/2024 hai bên cùng ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau và bên phía người nhận chuyển nhượng phải giao số tiền là 1.740.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng*).

Ngoài ra trong giấy đặt cọc này cũng thể hiện nghĩa vụ trách nhiệm của các bên cụ thể như sau: Theo phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024.

[2]. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thể hiện ông Nguyễn Văn T đã đặt cọc cho ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D với số tiền là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) để làm cơ sở tiền tới ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau tại Phòng công chứng theo diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thời hạn để các bên ký hợp đồng CN QSD đất ngày 03/11/2024 hai bên cùng ra Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau và bên phía người nhận chuyển nhượng phải giao số tiền là 1.740.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng*). Việc đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T với ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì bên đó chịu.

[3]. Xét lỗi làm các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 thể hiện các bên sẽ tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích đất khoảng 15.000 m², diện tích đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc này đều biết diện tích đất sẽ thực hiện hợp đồng CN QSD đất với nhau chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất; trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cũng tiến hành xác minh vị trí đất mà các bên đã thực hiện theo hợp đồng đặt cọc là diện tích đất thuộc đất của Công ty TNHH MTV Đ quản lý.

Căn cứ quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024 quy định thì liên quan đến diện tích đất khoảng 15.000 m² chưa được cấp GCN QSD đất tọa lạc tại thôn A, xã N chưa đủ điều kiện để thực hiện các quyền về đất đai. Căn cứ vào Điều 117; Điều 122; Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự thể hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 các bên đã ký kết với nhau bị vô hiệu toàn bộ, do giao dịch của các bên đương sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi thực hiện giao dịch, các bên không tiếp tục thực hiện giao dịch và yêu cầu trả lại số tiền đã nhận nên cần xem xét buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Từ những nhận định như trên nên cần xác định lỗi dẫn đến các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc này là lỗi hỗn hợp giữa hai bên, lỗi

khách quan và lỗi chủ quan giữa hai bên.

[4]. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 được các đương sự thừa nhận là có thực nên không phải chứng minh.

[5]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D. Buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D phải trả số tiền là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Văn T;

[6]. Về án phí DSST: Buộc bị đơn ông O và bà D phải chịu án phí dân sự theo quy định với số tiền là 17.300.000 đồng

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 422 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 45 của Luật Đất đai và khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

1. Tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2024 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D phải trả lại số tiền là 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Văn T.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

2. Về án phí DSST: Buộc ông Ngô Văn O và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 17.300.000 đồng (*Mười bảy triệu ba trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 3.100.000 đồng (*Ba triệu một trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004386 ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án

4. Trường hợp quyết định 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song (02 bản);
- CCTHDS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

ĐÃ KÝ

Phạm Văn Quân