

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM ĐẢO
TỈNH VINH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày 23 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM ĐẢO, TỈNH VINH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Quý.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tạ Văn Trần

2. Bà Trần Thị Bích Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Đảo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tam Đảo tham gia phiên tòa: Bà Không Thị Chanh - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tam Đảo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2024/TLST- DS, ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; bà Đường Thị Ngọc T, sinh năm 2000; địa chỉ: Thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. (Theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 8 năm 2024). Ông H có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1964, vắng mặt.

- Chị Trần Thị Hải Y, sinh năm 1988, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

-Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Do cùng thị trấn và có mối quan hệ với bà Nguyễn Thị N, bà N mời bà M chung nhau mua ô đất của bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y. Ngày 04/4/2022 giữa bà M và bà Nguyễn Thị T1 cùng chị Trần Thị Hải Y có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích đất khoảng hơn 100m² thửa đất tại địa chỉ: TDP H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Vị trí tiếp giáp: Phía bắc: giáp nhà bà Phần H1; Phía Nam giáp đất nhà bà T1; Phía Đông giáp đất nhà bà T1; Phía Tây giáp đường Q. Trên đất có dựng 01 ki-ốt bán mái tôn, có tường xây gạch bao quanh. Thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Hai bên tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 thỏa thuận số tiền đặt cọc là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng), thời hạn đặt cọc đến ngày 12/4/2022, thỏa thuận bên bà T1 chị Y có trách nhiệm lo ký tá hồ sơ cho bà M, ngày 12/4/2022 bà T1, chị Y trả mặt bằng cho bà M làm nhà ở. Tiền phạt cọc gấp 05 lần số tiền đặt cọc. Ngày 04/4/2022 bà M đã đặt cọc cho bà T1 và chị Y số tiền 80.000.000đồng, số tiền này là tiền mặt bà M đưa cho bà N, bà N đưa cho bà T1 và bà Y sau đó hai bên tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận nêu trên bà Nguyễn Thị N là người chứng kiến.

Ngày 14/4/2022 bà M lại tiếp tục chuyển 90.000.000đồng tiền đặt cọc đất cho bà T1 qua hình thức chuyển khoản, ngày 15/4/2022 bà T1 và bà M đã ký xác nhận người giao, người nhận tiền có bà N là người làm chứng.

Ngày 21/4/2022 bà M lại tiếp tục trả tiền cọc đất 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) bà T1, chị Y ký nhận, có bà N là người làm chứng.

Tổng cộng số tiền bà M đã đặt cọc 03 lần cho bà T1 và chị Y tính đến ngày 21/4/2022 số tiền là 220.000.000đồng.

Bà M đã chuyển số tiền đặt cọc, bà M và chị Y chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà M. Hiện nay thửa đất vẫn do bà T1 và chị Y quản lý, sử dụng. Bà M khởi kiện bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y ra Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo. Đề nghị buộc bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022, chuyển nhượng thửa đất tại tổ dân phố H, thị trấn H, huyện T tỉnh Vĩnh Phúc. Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y không chịu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đề nghị bà T1 và chị Y phải trả lại số tiền đặt cọc 220.000.000đồng và tiền phạt cọc gấp 5 lần = 1.100.000.000đồng theo thỏa thuận tại phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y phải thanh toán là 1.320.000.000đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà có mối quan hệ quen biết với bà Đặng Thị M, ngày 04/4/2022 giữa bà và M có ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quán bán hàng, 01 phòng ngủ, 02 nhà tắm và bếp diện tích khoảng 100m² với giá là 1.600.000.000đồng, lô đất thuộc tổ dân phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bà M đã đặt cọc cho bà 02 lần số tiền 140.000.000 đồng do bà M và bà N cùng mua chung lên trước đó bà N đã đặt 80.000.000 đồng sau đó bà M và bà N thỏa thuận bà M đứng tên nên bà và bà M đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà M là tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký ngày 04/4/2022 và bà đề nghị cho hạn từ ngày 16/01/2025 đến ngày 16/2/2025 bà M trả cho bà số tiền còn lại là 1.352.000.000đồng để bà giao nhà cho bà M, qua ngày 16/2/2025 bà M không trả tiền để nhận nhà đất thì Hợp đồng chấm dứt và bà không trả lại cọc.

Bị đơn chị Trần Thị Hải Y được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều có tình vắng mặt, chị Y không có trình bày gì.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà được chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M và bà Nguyễn Thị T1, chị Trần Thị Hải Y. Ngày 04/4/2022 ngày ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất bà M đã đưa cho bà số tiền 80.000.000 đồng để bà đưa cho bà T1 và chị Y. Số tiền này là của bà M để đặt cọc đất, bà không liên quan gì đến số tiền này. Ngày 14/4/2022 bà M đặt cọc số tiền 90.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản, ngày 15/4/2022 bà M và bà T1 có ký xác nhận đã nhận tiền chuyển khoản tiền cọc đất có sự chứng kiến của bà. Ngày 21/4/2022 bà M đặt cọc tiền mặt 50.000.000đồng cho bà T1 và chị Y có sự chứng kiến của bà. Bà M đã đặt cọc cho nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính đến ngày 21/4/2022 số tiền 220.000.000 đồng. Bà N đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị M với bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y; đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y trả cho bà M số tiền 220.000.000đồng tiền đặt cọc và 1.100.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng số tiền yêu cầu thanh toán là 1.320.000.000đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên

đơn thực thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 328, Điều 351, 357, Điều 408, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 giữa bà Đặng Thị M và bà Nguyễn Thị T1 chị Trần Thị Hải Y vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị M yêu cầu phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị Hải Y số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Đặng Thị M có đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo. Cả nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện T. Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự (Hợp đồng đặt cọc) theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y nhưng đều vắng mặt. Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/04/2022 giữa bà Đặng Thị M và bà Nguyễn Thị T1, chị Trần Thị Hải Y có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích đất khoảng hơn 100m² tại địa chỉ: TDP H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Vị trí tiếp giáp theo mô tả của nguyên đơn: Phía Bắc giáp nhà bà Phần H1; Phía Nam giáp đất nhà bà T1; Phía Đông giáp đất nhà bà T1; Phía Tây giáp đường Q. Trên đất có dựng 01 ki-ốt bán mái tôn, có tường xây gạch bao quanh với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đồng. Hai bên tiến hành đặt cọc, thỏa thuận thời gian đặt cọc số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc được thể hiện trong hợp đồng.

[4]. Về nội dung tranh chấp: Bà M khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, trường hợp không thực hiện thì trả lại tiền cọc, thanh toán tiền phạt cọc. Bà T1 chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký ngày 04/4/2022 và bà đề nghị cho hạn từ ngày 16/01/2025 đến ngày 16/2/2025 bà M trả cho bà số tiền còn lại là 1.352.000.000đồng để bà giao nhà cho bà M, qua ngày 16/02/2025 bà M không trả tiền để nhận nhà đất thì Hợp đồng chấm dứt và bà không trả lại cọc.

Tuy nhiên giữa bà M và bà T1, chị Y không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng do thửa đất của bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T1, chị Y dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà M tại phiên tòa đề nghị tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà T1 và chị Y phải trả lại số tiền đặt cọc là 220.000.000đồng và phạt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng, tổng cộng tiền phải thanh toán là 1.320.000.000 đồng.

Việc giao kết Hợp đồng đặt cọc giữa bà M và bà T1 chị Y đều trên tinh thần tự nguyện, được lập thành văn bản có các điều khoản cụ thể. Nhưng ngay trong Hợp đồng đặt cọc có mục Tài sản đặt cọc ghi “*Địa chỉ thửa đất Tổ dân phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc*” không ghi thửa đất số bao nhiêu tờ bản đồ số, diện tích bao nhiêu. Quá trình làm việc cả nguyên đơn, bị đơn cũng không cung cấp được số ô, số thửa, trích lục bản đồ (diện tích trình bày khoảng 100m²) và không ai xuất trình giấy tờ liên quan đến thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng.

Theo UBND thị trấn H cung cấp thửa đất theo mô tả của bà Đặng Thị M để thực hiện giao dịch, UBND thị trấn cũng không cung cấp được trích lục bản đồ thể hiện số ô, số thửa diện tích đất của bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị Hải Y.

Như vậy giao dịch trên đã vi phạm vào điều cấm là giao dịch không thể thực hiện được theo quy định Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định 1. *Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu; 2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.* Cả bà M, bà T1, chị Y đều biết được việc chuyển nhượng thửa đất không rõ cụ thể diện tích, số ô, số thửa và hơn nữa diện tích đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc ký kết Hợp đồng đặt cọc cho nhau. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn

bà M đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn bà T1 nhất trí nhưng cả hai bên đều biết không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Cho nên đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất không thể thực hiện được dẫn đến Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần buộc bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y trả lại cho bà Đặng Thị M số tiền đặt cọc là 220.000.000đồng. Đối với yêu cầu phạt cọc, do Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không phát sinh giao dịch tiếp theo, không phát sinh thiệt hại. Bà M yêu cầu phạt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng lỗi giao dịch để dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc cho nên yêu cầu này của bà M không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bà M là người già trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí và được miễn toàn bộ án phí. Bà T1, chị Y phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán là $(220.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.000.000\text{đồng} / 2 = 5.500.000 \text{ đồng})$ bà T1, chị Y mỗi người phải chịu 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 328, Điều 351, 357, Điều 408, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M.

1. Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 giữa bà Đặng Thị M và bà Nguyễn Thị T1, chị Trần Thị Hải Y vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị T1 và chị Trần Thị Hải Y cùng có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị M số tiền 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị M yêu cầu phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị Hải Y số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Hải Y1 mỗi người phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.500.000đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Đặng Thị M là người già có đơn xin miễn án phí và được miễn toàn bộ án phí.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao nhận hoặc niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Bích Hằng Tạ Văn Trần

Trần Thị Hồng Quý