

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **96/2025/DS-ST**

Ngày: 14/4/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Huỳnh Minh Trí.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Minh Lý
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Viết Xuân Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 05 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cam Yên N, sinh năm 1987; thường trú tại: Số B, đường D, Khu đô thị T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; thường trú tại: Số G, đường số C, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 17/8/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1986; thường trú tại: Số A, tổ B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Hoàng Nhật K, sinh năm 1983; thường trú tại: Số B, đường số E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2023 và quá trình giải quyết – Bà Cam Yên N là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/5/2022, bà Yến N và bà Nguyễn Thị Kim P có ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán một phần (50m²) thửa đất số 676 (gốc 531), tờ bản đồ số 29 (D1) tại phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng – thửa đất do bà Nguyễn Thị Kim P đứng tên và sử dụng chung với các ông (bà): Đặng Văn Đ, Nguyễn Thị Thanh S, Đào Thị Hồng T1, Nguyễn Hoàng L, Vũ Thị H, Trần Võ Quang V, Huỳnh Công N1, Trần Minh T2, Bùi Quang D, Giang Quốc H1, Nguyễn Hồng Phong H2. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì bà N sẽ đặt cọc và thanh toán cho bà P đủ luôn số tiền 900.000.000 đồng giá trị thửa đất và hẹn nhau 3 tháng sau tiến hành thủ tục công chứng sang tên theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 28/8/2022, bà N liên hệ với bà P để cùng nhau ra phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất thì bà P cho biết là hiện cơ quan đăng ký đất đai chưa chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây sang đất thổ cư nên chờ thêm ít thời gian nữa để bà P và mọi người sử dụng chung thửa đất tiến hành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thửa đất thành đất thổ cư sẽ có giá trị hơn. Nghe bà P nói vậy bà N thấy hợp lý và là chỗ quen biết nên không sợ bà P lừa gạt mà để cho bà P thêm thời gian để chuyển đổi sang đất thổ cư. Đợi thêm hơn 02 tháng nữa không thấy bà P thông báo gì nên bà N liên hệ bà P để yêu cầu bà P cùng những người sử dụng chung ra ký công chứng phần đất (50m²) của bà P cho bà N thì bà P viện hết lý do này đến lý do khác để từ chối thực hiện việc chuyển nhượng, lúc thì vắng người này người kia, lúc thì ốm đau, lúc thì đi công tác này nọ.

Đã rất nhiều lần bà N liên lạc bằng điện thoại, nhờ người đại diện đến gặp bà P để yêu cầu bà P thực hiện công chứng thửa đất như thỏa thuận hoặc trả lại cho bà N số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật nhưng bà P không hợp tác và đưa ra rất nhiều lý do để trốn tránh nghĩa vụ của mình.

Vì vậy, bà N khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim P ra Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên :

1. Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 giữa bà N và bà Nguyễn Thị Kim P vô hiệu do hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được.
2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P phải trả lại cho bà N số tiền cọc 900.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc 900.000.000 đồng

Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 10/5/2024, bà N yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim P và bà Cam Yến N vô hiệu do hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim P phải trả lại cho bà N số tiền cọc 900.000.000 đồng đã nhận và phải trả 01 (một) lần.

Bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà P có mượn tiền của bà N nhiều lần, tổng gốc và lãi của phần nợ này là hơn 2.000.000.000 đồng. Trong đó hơn 1.000.000.000 đồng

thì bà N và bà P có ký hợp đồng, còn 900.000.000 đồng thì được bà N và bà P thỏa thuận qua hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022.

Khoảng tháng 5 năm 2022 bà N có gọi bà P ra thương lượng bàn giao mảnh đất mà bà P đã mua trên Đ. Trước đó bà P có trình bày mảnh đất ấy lúc mua có vay tiền một ít từ người quen. Sau đó phải trả lại tiền nên bà P đã cầm cố cho một người khác và mảnh đất đó là đồng sở hữu nên việc mua bán cầm cố rất khó khăn. Bà P có nói đề bà P bán được thì sẽ gửi lại tiền đã mượn nhưng bà N không đồng ý và yêu cầu bà P làm giấy nhận cọc mảnh đất đó với số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu) để trừ vào số tiền bà P đã mượn trước đó làm lòng tin vì thực tế ban đầu số tiền bà N cho bà P vay chỉ dựa trên mối quan hệ bạn bè, không có thể chấp bất kỳ tài sản nào thậm chí có những khoảng vay nhỏ bà N chuyển cho bà P mà không cần giấy tờ.

Đến năm 2023 do gặp khó khăn nên bà P đã chuyển nhượng mảnh đất này cho ông Lê Tấn T3 - bên cho bà P cầm cố mảnh đất. Bà P đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà P thống nhất trả số tiền cho bà N nhưng vì hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần cho đến khi hết nợ. Bà P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa các đương sự đều vắng mặt

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo các quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim P có nơi cư trú tại Số A, tổ B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 giữa bà Cam Yến N và bà Nguyễn Thị Kim P vô hiệu do hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được.

T4 buộc bà Nguyễn Thị Kim P phải trả lại cho bà N số tiền đặt cọc 900.000.000

đồng đã nhận và phải trả 01 (một) lần.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bị đơn phải trả cho nguyên đơn những gì bị đơn đã nhận.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 vô hiệu. Do hoàn cảnh của bị đơn hiện tại rất khó khăn nên yêu cầu được trả dần cho đến khi hết nợ.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 thể hiện nội dung bên mua là bà Cam Yên N, bên bán là bà Nguyễn Thị Kim P. Tài sản mua bán là phần đất có diện tích 50m², thuộc thửa 676 (gốc 531), tờ bản đồ số 29 (D29-III), tọa lạc tại đường T, phường C, lô G, với giá trị chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Ngày 30/5/2022, Bà N đặt cọc cho bà P số tiền 900.000.000 đồng. Trong vòng 90 ngày kể từ ngày 30/5/2022 đến 30/8/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy có đủ căn cứ xác định giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 và bà N đã đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng ngày 30/5/2022 để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Hợp đồng đặt cọc đã được lập thành văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung của các bên. Có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến gì về hình thức của hợp đồng, chữ viết, chữ ký và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu công chứng, chứng thực. Vì vậy về hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật

Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất có diện tích 500m², thuộc thửa 676 (gốc 531), tờ bản đồ số 29 (D29-III), tọa lạc tại phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận cho Đặng Văn Đ, Nguyễn Thị Thanh S, Đào Thị Hồng T1, Nguyễn Hoàng L, Vũ Thị H, Trần Võ Quang V, Huỳnh Công N1, Trần Minh T2, Bùi Quang D, Giang Quốc H1 và Nguyễn Hồng Phong H2. Tuy nhiên bà P lại thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với bà N để đảm bảo chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất nêu trên là trái pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp của những người đứng tên trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, phần đất này được công nhận là đất trồng cây lâu năm. Việc thỏa thuận chuyển nhượng phải đảm bảo việc tách thửa theo quy định của UBND tỉnh nơi có đất. Theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm là 300m² nhưng các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng 50m² đất là không phù hợp quy định nên vô hiệu theo điều 123 Bộ luật Dân sự. Từ những nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022.

Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà P đã nhận của bà N số tiền 900.000.000 đồng nên có trách nhiệm trả lại cho bà N. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 900.000.000 đồng

Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu để giải quyết bồi thường thấy rằng cả hai bên đều có lỗi. Cả hai đều ý thức việc ký kết hợp đồng đặt cọc là trái pháp luật không thể thực hiện được nhưng vẫn ký nên hai bên có lỗi ngang nhau. Do vậy không ai bồi thường cho ai.

Đối với ông Ngô Hoàng Nhật K, trong đơn khởi kiện nguyên đơn xác định ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên qua xem xét hợp đồng ông K chỉ tham gia ký tên người làm chứng. Mọi giao dịch do nguyên đơn và bị đơn tự thực hiện nên việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện hay không đều không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông K. Và ông K cũng không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với ai nên Hội đồng xét xử xác định ông K không phải là người có quyền lợi liên quan đến vụ án.

Từ những nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm giải quyết của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm 1 khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Cam Yến N đối với bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2022 giữa bà Cam Yến N và bà Nguyễn Thị Kim P vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim P có trách nhiệm trả lại cho bà C Yến Ngọc số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 39.300.000 đồng (ba mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

- Chi cục thi hành án Dân sự thành phố T hoàn trả cho bà C Yến Ngọc số tiền 33.300.000 đồng (ba mươi ba triệu ba trăm nghìn) tạm ứng án phí do ông Phạm Văn T đã nộp và nộp thay bà Cam Yến N theo biên lai thu tiền số 0002499 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

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 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 Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Huỳnh Minh Trí