

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2025/DSST

Ngày 16 – 6 – 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Học

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trương Thị Ngọc Linh

2. Ông Trần Trọng Vĩnh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2024/ TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐXX- ST ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Đăng T, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Tổ D, ấp R, xã Q, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Bị đơn :* Ông Trần Đức L, sinh năm 1987. Nơi cư trú: ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Thị Hồng V, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Tổ A, ấp C, xã N,, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có yêu cầu vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1980. Nơi cư trú: Tổ C, ấp R, xã Q, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/01/2022 ông Lê Đăng T và ông Trần Đức L có làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 928 thuộc tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ: ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, diện tích chuyển

nhượng là 15m x 70m, giá trị sang nhượng do hai bên tự thỏa thuận 1.150.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho ông Trần Đức L 03 lần với tổng số tiền 650.000.000 đồng. Ông T và ông Trần Đức L có cam kết đến ngày 06/3/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho bên ông L.

Đến ngày 06/03/2023 ông T đã chuẩn bị tiền để ra phòng công chứng thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Trần Đức L đã ký ngày 06/01/2022. Nhưng ông L không chịu ra công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 06/01/2022. Sau nhiều lần yêu cầu ông L thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L vẫn không thực hiện nên ông T yêu cầu ông Trần Đức L trả lại tổng số tiền mà ông T đã đặt cọc là 650.000.000 đồng nhưng ông L không chịu trả.

Khi thực hiện việc đặt cọc ông L nói đất của ông L nên ông T mới đồng ý đặt cọc, nhưng sau này ông T mới biết đất ông L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng không phải đứng tên ông L nên việc ông L đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng với ông T là không thực hiện được.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023 giữa ông Trần Đức L và ông Lê Đăng T là vô hiệu.

Yêu cầu ông Trần Đức L trả lại cho ông Lê Đăng Thuật S tiền đã đặt cọc là 650.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Trần Đức L trình bày:

Ông L và ông T có thỏa thuận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15m x 70m đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 02, tại ấp X, xã T. Sau khi thỏa thuận đặt cọc thì ông T đặt cọc cho ông L lần đầu là 200.000.000 đồng, lần 2 đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, tổng ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền là 500.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 06/01/2023 do ông L đi qua nhà ông T nên ông T kêu ông L vào nhà ông T để làm lại giấy đặt cọc thì giữa ông T và ông L có làm lại giấy cọc ghi ngày 06/01/2023 do không mang giấy tờ nên không nhớ rõ số tiền đã đặt cọc là bao nhiêu do đó việc ghi trong giấy đặt cọc ngày 06/01/2023 ghi 650.000.000 đồng tiền đặt cọc là không đúng, ông L sẽ cung cấp giấy tờ chứng minh cho Tòa án là ông T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Khi thực hiện việc thỏa thuận đặt cọc đất thuộc quyền sử dụng của Lương Thị Hồng V, nhưng khi đó ông L đã nhận chuyển nhượng thửa đất này rồi nên mới đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng với ông T, ông T cũng biết là đất ông L đã mua nên ông mới đồng ý đặt cọc. Hiện nay đất chưa thực hiện xong việc tách thửa đối

với phần đất giữa ông T và ông L thỏa thuận chuyển nhượng nên chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T được.

Ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023 giữa ông Trần Đức L và ông Lê Đăng T là vô hiệu thì ông L không đồng ý. Ông L không đồng ý trả lại tiền đặt cọc như ông T yêu cầu.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Hồng V trình bày:

Bà V không có chuyển nhượng, cũng không có thỏa thuận nào về chuyển nhượng thửa đất số 928, tờ bản đồ số 02, tại ấp X, xã T cho ông Trần Đức L, bà V và ông L cũng không có thỏa thuận nào về việc đồng ý cho ông L đứng ra thỏa thuận đặt cọc và nhận cọc đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 02 này. Việc ông L trình bày bà V đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông L là không đúng, hiện nay thửa đất này bà V cũng đã chuyển nhượng, sang tên cho ông Trần Văn N.

** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả xét xử tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng T. Buộc ông Trần Đức L trả cho ông Thuật số tiền đã nhận cọc là 650.000.000 đồng.

Về án phí đề nghị xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Lê Đăng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất là vô hiệu, Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Trần Đức L có nơi cư trú tại huyện H, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về điều kiện khởi kiện: Theo nội dung được các bên giao kết thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 06/3/2023. Tuy nhiên, sau ngày 06/3/2023 các bên vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng và cũng không có thỏa thuận khác, dẫn đến việc tranh chấp nên một trong các bên đã thực hiện giao dịch có quyền thực hiện việc khởi kiện theo quy định.

[4]. Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa thể hiện: Ngày 06/01/2023 ông L và ông T có ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ 02, hợp đồng đặt cọc thể hiện và ghi ông T đã đặt cọc cho ông L với tổng số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng. Các nội dung trên đương sự trình bày thống nhất và thừa nhận nên đây là các tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, ông L không đồng ý về số tiền ông T đặt cọc là 650.000.000 đồng mà trình bày ông T chỉ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Tòa án đã Thông báo cho ông L cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền đặt cọc theo Thông báo số 68/TN-Ta ngày 05/11/2024 nhưng ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình và Thông báo cho các đương sự để đối chất làm rõ nhưng ông L cũng không tham gia để đối chất nên ông L trình bày ông T chỉ đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng là không có cơ sở. Mặt khác, tại Hợp đồng đặt cọc có ghi rõ số tiền ông T đặt cọc cho ông L là 650.000.000 đồng, đồng thời, người làm chứng bà Hoàng Thị H cũng xác nhận: Bà có chứng kiến việc ông T là ông L thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau và biết được ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền 650.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định ông T đã đặt cọc cho ông L số tiền 650.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ 02.

[5] Thửa đất số 928, tờ bản đồ 02 được ông L và ông T thỏa thuận đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất đứng tên quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Hồng V, ông L không phải là chủ sử dụng đất. Ông L trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông L đã nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà V nên mới đứng ra thỏa thuận đặt cọc với ông T nhưng ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày này. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông T thì bà V là chủ sử dụng đất, bà không ký tên vào hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông T. Ông L không phải là chủ sử dụng đất, không được chủ sử dụng đất ủy quyền và không có tài liệu nào thể hiện chủ sử dụng đất là bà V sẽ ra công chứng ký hợp đồng cho ông T. Đồng thời bà V cũng xác nhận bà V không có chuyển nhượng, cũng không có thỏa thuận nào về chuyển nhượng thửa đất số 928, tờ bản đồ số 02, cho ông Trần Đức L, bà V và ông L cũng không có thỏa thuận nào về việc đồng ý cho ông L đứng ra thỏa

thuận đặt cọc và nhận cọc đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 02 này, nhưng ông L và ông T vẫn thực hiện các giao dịch đặt cọc và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác là trái với quy định của pháp luật về quyền sử hữu tài sản được quy định tại Điều 158, 163 Bộ luật dân sự. Ông T là người nhận chuyển nhượng thì ông cần phải biết đất các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng là của bà V, bà V không có ủy quyền và không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất nhưng vẫn ký giao dịch đặt cọc và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V là cũng trái với quy định của pháp luật như đã phân tích ở trên.

Do đó, Hợp đồng đặt cọc tiền để thực hiện chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023 đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 122, 123 Bộ luật dân sự.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự quy định:

“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 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.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

.....”

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2023 ông L ký giao kết với tư cách cá nhân, nhưng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông L không phải chủ sử dụng đất nên không có quyền thực hiện việc thỏa thuận đặt cọc, trước khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T có trách nhiệm tìm hiểu về thông tin thửa đất và cần phải biết chủ sử dụng đất là ai trước khi thực hiện việc đặt cọc. Do vậy, lỗi dẫn đến

hợp đồng đặt cọc vô hiệu là của cả hai bên.

Tại điểm d mục 1 phần 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cũng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên buộc ông Trần Đức L phải trả cho ông Lê Đăng Thuật S tiền đã nhận cọc là 650.000.000 đồng tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023.

Ông Lê Đăng T không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí.

Ông Trần Đức L phải chịu án phí theo quy định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328, các điều 117, 122, 123, 131, 132, 134, 138 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 168 và 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đăng T.
2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023 giữa ông Trần Đức L và ông Lê Đăng T là vô

hiệu.

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Trần Đức L trả lại cho ông Lê Đăng Thuật S tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng đã nhận cọc của ông Lê Đăng T theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/01/2023.

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.

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.

4. Án phí: Ông Trần Đức L phải chịu án phí cho yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, án phí cho yêu cầu trả lại tiền cọc là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Ông Lê Đăng T không phải chịu án phí, trả lại cho ông Lê Đăng Thuật S tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005499 ngày 23/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hón Quán.

3. Kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có 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 quy định của pháp luật./.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Học