

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 – PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 07/2025/DS - ST
Ngày: 29/9/2025
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 13 - PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kiều Quang Dự.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Quách Ngọc Ánh và Ông Quách Đình Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương - Thư ký Tòa án

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Phú Thọ tham gia phiên
tòa: Bà Bùi Thanh Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực
13 - Phú Thọ; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2025/TLST -
DS ngày 18/6/2025; về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐXXST - DS ngày 12/9/2025; giữa:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Thiên H, sinh năm 1983

Nơi cư trú: Xóm x, Thượng H, xã Gia Tr, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Hồ Thị K, sinh năm 1985 - Có mặt

Nơi cư trú: Xóm Gò Ch, xã H, tỉnh Phú Thọ.

- *Bị đơn*: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1973 - Có mặt

Nơi cư trú: Xóm S, xã K, Phú Thọ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông: Bùi Văn Q, sinh năm 1966 - Có đơn xin vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2025 và quá trình tố tụng, tại phiên tòa
nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/5/2022 tại gia đình bà Đặng Thị M (Xóm Q, xã Vĩnh Đ, huyện K,
tỉnh Hòa Bình) giữa tôi và bà Đặng Thị M đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
đất, nội dung thỏa thuận như sau, bà M chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 38, tờ
bản đồ 04 diện tích 300m² đất thổ cư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
10021, cấp ngày 02/12/1990 đứng tên ông Bùi Văn Q, tại xã Vĩnh Đ, huyện K, giá

thỏa thuận mua bán là 2,4 tỷ đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc tôi đã giao cho bà M 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền còn lại 1,9 tỷ đồng.

Bên chuyển nhượng cam kết đất không có hành lang giao thông, nhưng trong quá trình kiểm tra tôi biết diện tích 300m² đất trên có hành lang giao thông không đúng với cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022, tôi và bà Đặng Thị M không thỏa thuận được với nhau vì bà M muốn tôi mua cả phần đất hành lang giao thông nhưng tôi không chấp nhận đồng thời yêu cầu bà M trả lại tiền cọc cho tôi, thì bà M nói đề thương lượng với chủ đất. Khoảng hơn một năm sau tôi yêu cầu bà M trả tiền thì bà M nói không trả, bà M cho rằng tôi vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà M.

Do bà M vi phạm hợp đồng đặt cọc, tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 giữa anh Nguyễn Thiên H và bà Đặng Thị M vô hiệu. Buộc bà Đặng Thị M trả lại cho anh Nguyễn Thiên H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Đặng Thị M trình bày:

Ngày 22/5/2022 tôi có nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của anh Nguyễn Thiên H, để nhận chuyển nhượng thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04, diện tích 300m² đất thổ cư. Địa chỉ thửa đất: Xóm Q, xã V, huyện K, Hòa Bình (nay là xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10021, cấp ngày 02/12/1990 chủ thửa đất ông Bùi Văn Q xóm Q, xã V, huyện K, tỉnh Hòa Bình (cũ) giá chuyển nhượng là 2,4 tỷ đồng, khi nhận tiền đặt cọc tôi không được ông Bùi Văn Q ủy quyền gì cả, vì trước khi nhận tiền cọc của anh H tôi có đặt cọc thửa đất trên cho ông Bùi Văn Q là 100.000.000 đồng và sau khi nhận tiền cọc của anh H tôi tiếp tục đưa tiền cho ông Q 500.000.000 để lấy sổ từ Ngân hàng về. Do tôi đã đặt cọc với ông Q nên tôi đã ký hợp đồng đặt cọc với anh H và nhận tiền cọc của anh H là 500.000.00 đồng, sau đó việc chuyển nhượng thửa đất không thành là lỗi hỗn hợp, do cả hai bên đều có cái sai, do anh H không trả tiền tiếp nên không ra được sổ, do có sự biến cố của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên việc chuyển nhượng kéo dài thời gian, tôi đã động viên anh H bán lại mảnh đất trên cho bạn thân của tôi giá 10 triệu đồng/1m² nhưng anh H không nhất trí muốn giá cao hơn. Anh H khởi kiện tôi yêu cầu tôi trả lại 500.000.000 đồng tôi không đồng ý, tôi chỉ đồng ý trả lại anh H 250.000.000 đồng vì đây là lỗi của hai bên.

- Ý kiến của ông Bùi Văn Q, lời khai trong hồ sơ trình bày: Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04 đứng tên tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/1990. Khoảng tháng 5/2022, tôi có nhận đặt cọc từ chị Đặng Thị M để chuyển nhượng thửa đất trên cho chị M, tiền nhận cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Sau đó chị M không muốn mua phần hành lang đường được quy hoạch trong thửa đất trên, chúng tôi không thống nhất được việc mua bán nên tôi trả lại tiền cọc cho chị M (vào khoảng tháng 01/2023). Sau khi trả lại tiền nhận đặt cọc cho chị M, tôi đã xé giấy đặt cọc của tôi với chị M. Tôi không ủy quyền cho chị M về việc chuyển nhượng thửa đất trong hợp đồng đã đặt cọc ngày 22/5/2022. Sau khi trả lại tiền đặt cọc cho chị M do việc mua bán không thành tôi không nhận

khoản tiền nào từ chị M nữa, tôi không biết anh Nguyễn Thiên H là ai. Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04 địa chỉ xóm Q, xã Vĩnh Đ, huyện K, Hòa Bình (nay là xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ) hiện nay tôi vẫn đang sử dụng, tôi không bán cho chị M nữa.

Tại biên bản xác minh ngày 14/8/2025 tại UBND xã K, tỉnh Phú Thọ cho biết: Dựa theo bản đồ địa chính, chính quy đo đạc năm 2017; thửa đất 38; tờ bản đồ 04. Nay là thửa đất số 05 tờ bản đồ số 205; diện tích 1.876,1m² thửa đất này mang tên ông Bùi Văn Q, xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ. Hiện tại ông Bùi Văn Q vẫn đang sử dụng đất dụng, chưa có hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng cho ai.

- Tại phần tranh luận người đại diện của nguyên đơn yêu cầu:
 - + Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022, giữa anh H và bà M vô hiệu.
 - + Yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị M trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho anh Nguyễn Thiên H.

Thời hạn đặt cọc 02 tháng bà M chưa ra được GCNQSDĐ, thửa đất không đúng thỏa thuận, lỗi thuộc về bên nhận đặt cọc.

- Bị đơn do việc chuyển nhượng thửa đất 38, tờ bản đồ 04 tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 là lỗi của hai bên, lỗi hỗn hợp nên chỉ đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Thiên H 250.000.000 đồng.

** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các văn bản pháp luật có liên quan. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các văn bản pháp luật có liên quan.

Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 266, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thiên H.
 - + Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 giữa anh Nguyễn Thiên H và bà Đặng Thị M vô hiệu.
 - + Buộc bà Đặng Thị M phải trả cho anh Nguyễn Thiên H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.
 - Về án phí: Bà Đặng Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng. Trả lại anh Nguyễn Thiên H 12.000.000 (mười hai triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 12/6/2025 anh Nguyễn Thiên H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà Đặng Thị M trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Bà Đặng Thị M cư trú tại xóm S, xã K, tỉnh Phú Thọ nên Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Phú Thọ có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn Q đã được tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án, theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ áp dụng luật nội dung: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

Các đương sự đều thừa nhận ngày 22/5/2022 anh Nguyễn Thiên H đã đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà Đặng Thị M để nhận chuyển nhượng thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04, diện tích 300m² đất thổ cư. Địa chỉ thửa đất: Xóm Q, xã V, huyện K, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng. Bên chuyển nhượng cam kết đất không có hành lang giao thông, nhưng trong quá trình kiểm tra anh H biết diện tích 300m² đất trên có hành lang giao thông, không đúng với cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022, anh và bà Đặng Thị M không thỏa thuận được với nhau vì bà M muốn anh nhận chuyển nhượng cả phần đất hành lang giao thông nhưng anh không chấp nhận, đồng thời yêu cầu bà M trả lại tiền cọc cho anh do quá thời hạn thỏa thuận đặt cọc, thì bà M nói để thương lượng với chủ đất. Khoảng hơn một năm sau anh yêu cầu bà M trả tiền thì bà M nói không trả, bà M cho rằng anh vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà M.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2025 vô hiệu và buộc bà M trả lại tiền đã nhận đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho anh Nguyễn Thiên H.

Bà Đặng Thị M cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất không thành là cả hai bên đều có cái sai, do anh H không trả tiền tiếp nên không ra được sổ, do có sự biến cố của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên việc chuyển nhượng kéo dài thời gian, sau đó bà đã động viên anh H bán lại mảnh đất trên cho bạn thân của bà giá 10 triệu đồng/1m² nhưng anh H không nhất trí muốn giá cao hơn. Anh H khởi kiện bà yêu cầu trả lại 500.000.000 đồng bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả lại anh H 250.000.000 đồng vì đây là lỗi của hai bên.

- *Về nguồn gốc thửa đất:* Qua xác minh tại UBND xã K, tỉnh Phú Thọ tại thời điểm các bên đặt cọc, theo bản đồ địa chính, chính quy đo đạc năm 2017; thửa đất 38; tờ bản đồ 04. Nay là thửa đất số 05 tờ bản đồ số 205; diện tích 1.876,1m² thửa đất này mang tên ông Bùi Văn Q, xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ. Hiện tại ông Bùi Văn Q vẫn đang sử dụng đất dụng, chưa có hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng cho ai.

- *Xét về hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:* Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 giữa anh Nguyễn Thiên H và bà Đặng Thị M, thì bà Đặng Thị M không phải là người sử dụng đất thửa 38, tờ bản đồ 04 hai bên đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất, bà M không có quyền sử dụng đất trên, thửa đất vẫn mang tên ông Bùi Văn Q, theo bà M trình bày thửa đất này là phần diện tích của hộ ông Bùi Văn Q chuyển nhượng cho bà, bà đã đặt cọc với ông Q trước đó, ông Bùi Văn Q khẳng định có nhận đặt cọc 100.000.000 đồng của bà M nhưng ông đã trả lại tiền cho bà M, hai bên không chuyển nhượng cho nhau. Hiện tại ông Bùi Văn Q vẫn đang sử dụng đất dụng, ông Bùi Văn Q cũng không ủy quyền cho bà M, bà M cũng xác nhận không được ông Q ủy quyền bằng văn bản, thực hiện nhận tiền cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên.

Do vậy bà M không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 64 của Nghị định số: 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014. Thửa đất số 38 thực chất là thửa 05 tờ bản đồ số 205 diện tích 1.876,1m² thửa đất này mang tên ông Bùi Văn Q, xóm Q, xã K, tỉnh Phú Thọ, nên việc bà Đặng Thị M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 38, tờ bản đồ 04 ngày 22/5/2022 và nhận số tiền 500.000.000 đồng của anh Nguyễn Thiên H là vi phạm quy định tại các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản thân anh H cũng buộc phải biết thửa đất trong hợp đồng đặt cọc, ngày 22/5/2025 không đứng tên bà M, không có văn bản ủy quyền của chủ đất, đã thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đặng Thị M là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy anh H và bà M thỏa thuận một giao dịch không được pháp luật cho phép, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ đồ 04 được xác lập ngày 22/5/2022 là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu toàn bộ.

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc 22/5/2022 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên và ngang nhau. Do vậy anh Nguyễn Thiên H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 với bà Đặng Thị M vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

- *Xét về việc đòi lại số tiền cọc, HĐXX xét thấy:* Tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 phía anh H giao cho bà M số tiền 500.000.000 đồng, do hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2025 giữa anh H và bà M vô hiệu nên anh H yêu cầu buộc bà M trả lại cho anh số tiền 500.000.000 đồng, là có căn cứ được chấp nhận.

Tại điều 131 BLDS 2015 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: “*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*”.

Đối với việc giao nhận tiền cọc và khoản tiền khác giữa bà Đặng Thị M và ông Bùi Văn Q nếu các bên có tranh chấp sẽ giải quyết ở vụ việc khác.

[4] *Về án phí*: Bà Đặng Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, anh H được trả lại tiền tạm ứng án phí.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, 147, 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thiên H.
2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2022 giữa anh Nguyễn Thiên H với bà Đặng Thị M vô hiệu.
3. Buộc bà Đặng Thị M phải trả lại anh Nguyễn Thiên H số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí: Bà Đặng Thị M phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Nguyễn Thiên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0003487 ngày 18/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 13 - Phú Thọ).

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa

thuận thỏa 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 điều 6, 7, 7a và 9 của 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 Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND Khu vực 13 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Kiều Quang Dự