TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1-KHÁNH HÒA

Bản án số: 81/2026/DSST
Ngày: 11/6/2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phạm Thị Thanh Hải**

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Nguyễn Văn Bạn**
2. Ông Phạm Văn Bình

***- Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Võ Thu Thuỷ** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Hoàng Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 283/2018/DS- ST ngày 30 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Ngọc Lịch**; Địa chỉ: 37 Ba Tơ, Thánh Gia, Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh Nhật; Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Bị đơn: **Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Việt Nam**; Địa chỉ: 58 Lạc Long Quân, phường Nha Trang, Khánh Hòa.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Thanh Nam; địa chỉ: 229 Quốc Tuấn, phường Nha Trang, Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Phạm Thanh Nam; địa chỉ: 229 Quốc Tuấn, phường Nha Trang, Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Ông Lê Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu; Cùng địa chỉ: Thôn Phú Ân Nam 1, xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 7 năm 2018 và trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Lịch và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/4/2018, ông và Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Nam Việt (*sau đây gọi tắt là Công ty Nam Việt*) ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 04 lô đất số 5, 6, 7 và 8 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 2, tại thôn Phú Ân Nam 2, xã Diên An, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa. Theo nội dung hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty Nam Việt có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ôngLịch, ông Lịch có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận.

Thực hiện hợp đồng, ông Lịch đã giao cho Công ty Nam Việt số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và số tiền chênh là 217.000.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu đồng*), tổng cộng 417.000.000 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu đồng*).

Sau khi giao tiền, ông Lịch nhiều lần yêu cầu Công ty Nam Việt thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng Công ty Nam Việt không thực hiện được. Ông Lịch lúc đó đã xác minh, tìm hiểu thì được biết quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên vẫn thuộc ông Lê Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu, Công ty Nam Việt không phải là người sử dụng đất và không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất đã nhận đặt cọc. Đến nay, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Nay ông Lịch yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 ký giữa ông và Công ty Nam Việt vô hiệu; buộc Công ty Nam Việt hoàn trả số tiền đã nhận là 417.000.000 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu đồng*). Ông không yêu cầu Công ty Nam Việt phải chịu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của bị đơn - Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Nam Việt trình bày:

Công ty Nam Việt xác nhận ngày 23/4/2018 Công ty Nam Việt và ông Nguyễn Ngọc Lịch có ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 04 lô đất số 5, 6, 7 và 8 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 2, tại thôn Phú Ân Nam 2, xã Diên An, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa. Công ty Nam Việt đã nhận của ông Lịch số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 217.000.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu đồng*) tiền chênh.

Công ty Nam Việt cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, Công ty được ông Lê Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu giao thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất nêu trên nên mới ký hợp đồng và nhận tiền của ông Lịch. Việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khi đến ngày ra công chứng ký hợp đồng thì ông Lịch không đủ tiền để giao cho Công ty, mặc dù Công ty đã cho ông Lịch hẹn sang ngày khác nhưng đến ngày hẹn lại ông Lịch vẫn không ra công chứng, do đó không phải do lỗi của Công ty.

Đối với số tiền 217.000.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu đồng*), Công ty Nam Việt cho rằng đây là khoản tiền chênh theo thỏa thuận riêng giữa các bên,

không phải là tiền đặt cọc; trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thì ông Lịch không được nhận lại khoản tiền này.

Vì vậy, Công ty Nam Việt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu hoàn trả toàn bộ số tiền 417.000.000 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu đồng*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh Nam trình bày: ông Nam là phó giám đốc công ty Nam Việt, là người được Công ty ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc. Ông Nam thống nhất với ý kiến của Công ty Nam Việt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu: Ông Minh và bà Thu vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án nên Toà án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, Điều 123, Điều 131, 328 Bộ luật dân sự 2015: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 23/4/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc Lịch ký Công ty Nam Việt vô hiệu và buộc Công ty Nam Việt hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Lịch số tiền: 417.000.000 đồng; Buộc bị đơn 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

Về nội dung:

[1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc Lịch và Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Nam Việt nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất số 5, 6, 7 và 8 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 2, tại thôn Phú Ân Nam 2, xã Diên An, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất nêu trên vẫn là ông Lê Văn Minh và bà Nguyễn Thị Thu, Công ty Nam Việt không phải là người sử dụng đất và cũng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng Công ty đã được chủ sử dụng đất ủy quyền và đã có đầy đủ hồ sơ để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc Công ty có quyền định đoạt hoặc được chủ sử dụng đất ủy quyền hợp pháp để xác lập giao dịch chuyển nhượng đối với các lô đất nêu trên. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận hiện nay các lô đất này đã được chủ sử dụng đất lấy lại. Theo quy định tại Điều 195 Bộ luật Dân sự năm 2015, người không phải là chủ sở hữu chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật. Trong vụ án này,

quyền sử dụng đất là đối tượng của Hợp đồng đặt cọc không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Nam Việt; đồng thời Công ty Nam Việt cũng không chứng Công ty đã được chủ sử dụng đất ủy quyền xác lập giao dịch. Vì vậy, Công ty Nam Việt không có căn cứ pháp lý để nhận đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất cho ông Nguyễn Ngọc Lịch.

Hội đồng xét xử xét thấy, mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo tinh thần hướng dẫn trước đây của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, trường hợp bên nhận đặt cọc không có quyền chuyển nhượng hoặc không có căn cứ chứng minh mình có quyền xác lập giao dịch đối với tài sản là đối tượng của hợp đồng thì mục đích của giao dịch đặt cọc không thể thực hiện được, hợp đồng đặt cọc không có cơ sở để phát sinh hiệu lực. Trong vụ án này, Công ty Nam Việt không chứng minh được mình có quyền chuyển nhượng hoặc quyền đại diện hợp pháp để chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất cho ông Lịch nên có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 vô hiệu.

[2] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, Công ty Nam Việt đã nhận của ông Lịch nên phải hoàn trả lại cho ông Lịch.

Đối với số tiền 217.000.000 đồng mà bị đơn cho rằng là "tiền chênh" và là thỏa thuận riêng, nếu việc chuyển nhượng không thực hiện được thì nguyên đơn phải mất khoản tiền này, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, khoản tiền 217.000.000 đồng được giao nhận cùng thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, có cùng mục đích nhằm thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất nêu trên; việc giao nhận khoản tiền này không phải là một giao dịch dân sự độc lập mà gắn liền với việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Khi hợp đồng đặt cọc bị tuyên vô hiệu thì toàn bộ các thỏa thuận phụ thuộc nhằm thực hiện giao dịch đó cũng không còn căn cứ pháp lý để tiếp tục thực hiện. Vì vậy, Công ty Nam Việt phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Lịch toàn bộ số tiền đã nhận là 417.000.000 đồng; ý kiến của bị đơn về việc không trả lại số tiền 217.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐSNam Việt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 20.680.000 đồng (*Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 131, 195, 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Lịch.

2.Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 4 năm 2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc Lịch và Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Nam Việt vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐS Nam Việt hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Lịch số tiền đã nhận là 417.000.000 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu đồng*).

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH Tư vấn đầu tư BĐSNam Việt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 20.680.000 đồng (*Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Lịch tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.340.000 đồng (*Mười triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0009591 ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (*nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Khánh Hoà*).

Quy định chung:

Kể từ ngày người được thi hành án 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 đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để đề nghị Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 1- Khánh Hoà;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà;
- Đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Hải