

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – AN GIANG

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

Bản án số: 26/2025/HNGĐ-ST

Ngày: 03/9/2025

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 3 – AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông **Nguyễn Thành Thái**;

- Ông **Nguyễn Văn Kiện**;

Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Lý Khang** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3
- An Giang.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa*
- Ông **Nguyễn Thế Nam** – *Kiểm sát viên*

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXX-DS, ngày 28 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2025/QĐST-DS ngày 14/4/2025; Quyết định hoãn phiên Tòa số: 40/2025/QĐST-DS ngày 07/5/2025; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 10/2025/QĐST-DS ngày 03/6/2025 và Thông báo tiếp tục phiên tòa sơ thẩm số: 10/2025/TB-TTPT ngày 28/7/2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông **Lê Minh H**, sinh năm: 1964

Địa chỉ: số 669A đường Nguyễn Trung Trực, phường An Hoà, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên G (nay là: số 669A đường Nguyễn Trung Trực, phường Rạch Giá, tỉnh An G).

* Bị đơn: ông **Nguyễn Quang H**, sinh năm: 1966

Địa chỉ: ấp Tân Phước, xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên G (nay là: ấp Tân Phước, xã Châu Thành, tỉnh An G).

(ông Lê Minh H có mặt tại phiên toà; ông Nguyễn Quang H vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày như sau: Vào ngày 08/7/2020 tôi có gặp gỡ và quen biết với ông Nguyễn Quang H, sau đó tôi được ông Nguyễn Quang H giới thiệu có một thửa đất ở xã Giục Trượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: xã Châu Thành, tỉnh An Giang) đang có ý định sang nhượng và cho ông H có cho tôi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì tôi đồng ý mua với giá là: 1.574.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu đồng*), khi tôi xem giấy đất, thì do ông Huỳnh Văn Đ đứng tên, nhưng ông H nói rằng ông mua của ông Đ và chuyển nhượng lại cho tôi. Vì tin tưởng nên tôi đã đồng ý mua và đọc cọc tiền mua đất cho ông Huy tổng cộng với số tiền là: 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*) qua 04 lần chuyển tiền (lần đầu: vào ngày 08/7/2020 với số tiền là 100.000.000 đồng, có làm biên nhận; lần 2: chuyển khoản 50.000.000 đồng; lần 3: chuyển khoản 50.000.000 đồng; lần 4: vào ngày 09/8/2020 số tiền là 400.000.000 đồng). Tuy nhiên, sau khi nhận 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*) thì ông H và ông Đ dẫn tôi đi xem đất, nhưng đất không có mặt tiền, nên tôi không đồng ý mua và tôi có yêu cầu ông H trả lại cho tôi số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*) nhưng ông H không thực hiện. Do đó, tôi làm đơn khởi kiện gửi đến Toà án, yêu cầu Toà án giải quyết như sau: Yêu cầu Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: Toà án nhân dân khu vực 3 – An Giang) huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 giữa tôi với ông Nguyễn Quang H và buộc ông Nguyễn Quang H trả lại số tiền cọc đã nhận của tôi là 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*).

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Thông báo hoãn phiên họp phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà. Tuy nhiên, bị đơn đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có đơn phản tố hay văn bản trình bày ý kiến gửi đến Toà án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang: Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn xét xử kể từ ngày thụ lý vụ án đến ngày Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 giữa tôi với ông Nguyễn Quang H và buộc ông Nguyễn Quang H trả lại số tiền cọc đã nhận của tôi là 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án, Tòa án nhận định:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

[1.1] – Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang) nhận được đơn khởi kiện của ông Lê Minh H tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quang H, đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn Nguyễn Quang H có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại: ấp Tân Phước, xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp Tân Phước, xã Châu Thành, tỉnh An Giang) và thừa đất các bên thoả thuận chuyển nhượng có địa chỉ tại ấp Tân Phước, xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp Tân Phước, xã Châu Thành, tỉnh An Giang), do đó căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang).

[1.2] – Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn ông Nguyễn Quang H, nhưng ông Huy vắng mặt lần 2 không có lý do, nên Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H là đúng theo quy định pháp luật.

[2] - Về nội dung vụ án:

[2.1] - Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 giữa ông Lê Minh H với ông Nguyễn Quang H, HĐXX nhận định như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án mặt dù bị đơn đều vắng mặt, cũng như không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án, nhưng tại Biên bản hoà giải ngày 19/6/2021 của Tổ hoà giải ấp Tân Phước, xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp Tân Phước, xã Châu Thành, tỉnh An Giang); Biên bản xác minh ngày 20/3/2025 của Tòa án; Biên bản lấy lời khai những người làm chứng gồm: ông Huỳnh Văn Đ; bà Hoàng Thị H và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đầy đủ cơ sở để xác định: vào ngày 08/7/2020 giữa ông H và ông H có ký với nhau hợp đồng đặt cọc về việc ông H sẽ chuyển nhượng cho ông Hội phần đất có diện tích khoảng 300m² thuộc thửa đất số: 74; Tờ bản đồ số: 4; đất tọa lạc tại: ấp Tân Phước, xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp Tân Phước, xã Châu Thành, tỉnh An Giang); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 982232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp ngày 14/4/2020 cho ông Huỳnh Văn Đ với giá chuyển nhượng là 1.574.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu đồng*) và ông Hội đã chuyển tiền cọc cho ông Huy được 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*), qua 04 lần chuyển tiền (lần đầu: vào ngày 08/7/2020 với số tiền là 100.000.000 đồng; lần 2: chuyển khoản 50.000.000 đồng; lần 3: chuyển khoản 50.000.000 đồng; lần 4: vào ngày 09/8/2020 số tiền là 400.000.000 đồng).

Tại khoản 1 Điều 97 của Luật đất đai năm 2013 có quy định như sau: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất....*” và tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 có quy định như sau: “*Người sử dụng đất được thực các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, do đó có đầy đủ cơ sở để xác định thửa đất ông H thoả thuận chuyển nhượng cho ông H tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Văn Đ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 982232) và chỉ có ông Đ mới có quyền thoả thuận đặt cọc, quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật, chứ không phải là ông Huy.

Tại khoản 1 Điều 163 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định như sau: “*Không ai có thể bị hạn chế, tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản*”, đối chiếu theo các quy định pháp luật tại khoản 1 Điều 97; khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 163 của Bộ luật dân sự năm 2015, có đầy đủ căn cứ để HĐXX xác định:

Hành vi ký hợp đồng đặt cọc để thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Huy thực hiện, đã vi phạm điều cấm của pháp luật hiện hành, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất là ông Huỳnh Văn Đ, bởi lẽ thửa đất các bên thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc là thuộc quyền sử dụng của ông Đ và chỉ ông Đ mới được quyền định đoạt tài sản này còn hành vi ký Hợp đồng đặt cọc của ông Huy để thoả thuận chuyển nhượng đất đã tước đoạt trái luật quyền định đoạt đối với tài sản của ông Đ, cho nên Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 giữa ông H với Hội thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng đặt cọc này đã vô hiệu ngay từ thời điểm cả hai ký kết với nhau, do ông H không có đủ điều kiện để ký hợp đồng này, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên HĐXX ghi nhận.

[2.2] - Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Quang H có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Minh H số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*), HĐXX nhận định như sau: Như đã phân tích ở mục [2.1], thì Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 08/7/2020 giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Quang H đã vô hiệu ngay từ thời điểm cả hai ký hợp đồng do vi phạm điều cấm của luật, nên cần áp dụng khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, tại vụ án này có đầy đủ cơ sở để xác định ông H đã nhận số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất từ ông Hội là 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*), nên khi tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, thì cần phải giải quyết hậu quả là buộc ông H có trách nhiệm trả lại số tiền đã cọc đã nhận từ ông H mới đúng với quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh H về việc trả lại cho ông Nguyễn Quang H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 982232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp ngày 14/4/2020 cho ông Huỳnh Văn Đ.

[2.3] - Xét về lỗi của các bên khi Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 vô hiệu: Tại vụ án này, lỗi của bị đơn là đã ký hợp đồng đặt cọc thoả thuận chuyển nhượng thửa đất của người khác cho nguyên đơn, dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được và nguyên đơn cũng có lỗi là đã biết rõ vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thì bị đơn chưa có quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với thửa đất này, nhưng nguyên đơn vẫn tiến hành giao dịch với bị đơn, do đó khi xét về lỗi của các bên, thì HĐXX

nhận thấy cả hai đều có lỗi ngang nhau. Ngoài ra, tại vụ án này cả nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu giải quyết vấn đề này, nên HĐXX không xem xét, các bên có quyền khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề khi thấy quyền và lợi ích hợp của mình bị xâm phạm.

[3] - Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4] - Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] - Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; Điều 93; Điều 94; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117; 122; 123; khoản 2 Điều 131; khoản 1 Điều 163 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 97; khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của nguyên đơn ông Lê Minh H.

Xử:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2020 được ký giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Quang H.

Buộc ông Nguyễn Quang H có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh H số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh H về việc trả lại cho ông Nguyễn Quang H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 982232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp ngày 14/4/2020 cho ông Huỳnh Văn Đ.

Địa điểm giao nhận: Tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh An Giang.

2. Kể từ ngày ông Lê Minh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Quang H không chịu thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền trên thì 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là Nguyễn Quang H phải chịu 28.300.000 đồng (*hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Minh H số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh An Giang) theo biên lai số 0005326 ngày 07/02/2023.

4. 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 các 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt 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 nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;;
- VKSND khu vực 3, tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 3, tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Danh Pì Sách

