TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2025/DS-ST
Ngày: 29-09-2025
"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 6, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Hoàng Hổ
2. Ông Huỳnh Phước Tỷ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Quách Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 6 – An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2024/TLST-DS, ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc " Tranh chấp hợp đồng đặc cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2025/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 08 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Ngô Văn M, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp M, xã L, tỉnh Vĩnh Long

- ***Bị đơn***: Ông Lê Văn C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh An Giang

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/09/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn M trình bày:

Vào ngày 12/3/2024 ông Ngô Văn M và ông Lê Văn C có thỏa thuận mua bán phần đất có diện tích 5.187,9m2, tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) cùng với nhà kho, cần cẩu các thiết bị trong kho với số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Khi trao đổi xong thì ngày 12/3/2024 thì ông M có đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 29/3/2024 thì ông C yêu cầu chuyển thêm 50.000.000 đồng để ông C làm thủ tục chuyển nhượng đất, tổng là 150.000.000 đồng. Đến tháng 5/2024 khi có bản vẽ thì đất chỉ có diện tích 3.575,1m2, giữa ông M và ông C không có thỏa thuận được. Hai bên chỉ làm hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Nay ông M yêu cầu ông C phải trả tiền đặt cọc cho ông M số tiền 02 lần là 150.000.000 đồng. Xin rút yêu cầu phạt cọc và yêu cầu tính tiền lãi.

Tại Biên bản hoà giải ngày 17/07/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn C có ý kiến trình bày:

Vào ngày 12/3/2024 giữa ông C và ông M có thỏa thuận mua bán phần đất có thửa đất số 1461 và 397 tờ bản đồ số 7 có diện tích 5.187,9m2, tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp V, xã V, tỉnh An Giang) và tài sản trên đất gồm cần cẩu, kho và các thiết bị trong kho với giá 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Ông M đã đưa tiền cọc cho tôi tổng số tiền là 150.000.000 đồng vào ngày 12/3/2024 và ngày 29/3/2024.

Tất cả cần cẩu, nhà kho và các thiết bị trong kho hiện tôi đang quản lý sử dụng.Việc đo đạc đất bị thiếu ở bản vẽ sau này so với bản vẽ lúc trước tôi không biết rõ. Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, tôi không đồng ý trả tiền cọc 150.000.000 đồng cho ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Ông Ngô Văn M yêu cầu ông Lê Văn C trả lại tiền đặt cọc khi mua đất. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Ngô Văn M yêu cầu ông C phải trả tiền đặt cọc cho ông M số tiền 150.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Vào ngày 12/03/2024 ông M và ông C tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất gồm: cần cẩu, K và các thiết bị trong kho thuộc sở hữu của ông C, bên ông M (Bên A) giao cho ông C số tiền 100 triệu đồng, ông C (Bên B) làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất tại thửa số 1461 và

397 tại bản đồ số 7 với diện tích 5.187,9 m^2 cho bên B theo quy định pháp luật về đất đai. Nhưng khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U tiến hành đo đạc ngày 26/4/2024 thì diện tích thực tế là: 3.625,1 m^2 cho nên bên A không đồng ý nhận chuyển nhượng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 giữa ông M và ông C là ông M đặt cọc mua phần đất diện tích 5.187,9 m^2 của ông C, nhưng theo biên bản xem xét tại chổ ngày 12 tháng 9 năm 2025, thể hiện tại trích đo địa chính số: TĐ 57-2024 ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U thì phần đất giữa ông M và ông C đặt cọc để chuyển nhượng có diện tích: 3.625,1 m^2. Ông M và ông C thỏa thuận " Hai bên ký hợp đồng mua bán tại văn phòng đất đai xã" trong khi UBND các xã không có văn phòng đất đai cho nên hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 là vô hiệu toàn bộ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 quy định: " 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 …" bên ông C đã nhận của ông M 100 triệu đồng thì phải trả lại cho ông M. Phần đất, cần Cẩu, K, thiết bị trong kho hiện nay ông C đang quản lý sử dụng, nên không buộc ông M phải giao lại cho ông C là đúng quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS 2015.

Theo khoản 4 Điều 131 BLDS quy định: "Bên có lỗi phải bồi thường" trong vụ án này cả hai cùng có lỗi ngang nhau khi ký hợp đồng đặt cọc với diện tích khác với diện tích thực tế của thửa đất ít hơn tới 1.562,8 m^2 ông M, ông C lại thỏa thuận ký hợp đồng mua bán tại nơi mà thực tế không có là văn phòng đất đai xã.

Đối với số tiền ông M chuyển cho ông C 50 triệu đồng chuyển khoản vào ngày 29/3/2024 để ông C là thủ tục chuyển nhượng, ông C thừa nhận số tiền 50 triệu đồng này, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng thì phía ông C trả lại cho ông M là đúng quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu phản bác của ông C cho rằng, ông bán đất, cần cẩu, kho, thiết bị trong kho là bán nguyên bến bãi, bán theo hiện trạng giáp ranh hiện hữu không bán theo diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất, xét thấy yêu cầu phản bác này là không có cơ sở bởi theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 ghi rất rõ diện tích 02 bên mua bán, nay diện tích đất thiếu ông C lại không đồng ý tính tỷ lệ đất để bớt tiền mua bán vẫn đến tranh chấp việc đặt cọc này vẫn đến vô hiệu là lỗi cả hai bên mà Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát đề nghị: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều 70,71,72 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 là vô hiệu, buộc ông C trả cho ông M số tiền 100 triệu đồng và trả 50 triệu đồng đã nhận để làm thủ tục chuyển nhượng là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Chi phí xem xét thẩm định tại chổ phía ông Lê Văn C phải chịu. Theo 02 hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000108 và số 00000110 cùng ngày 16/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã U với số tiền: 7.000.992 đồng, phía Nguyên đơn ông Ngô văn M đã tạm nộp. Ông Lê văn C có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô văn M số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ: 7.000.992 đồng là đúng quy định pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn M không phải nộp án phí trả lại án phí tạm ứng số tiền 7.500.000 đồng theo lai thu số 0000797 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng cho ông Ngô văn M. Ông Lê Văn C phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả chop ông M cụ thể: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 157, Điều 244 và Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 122,123, Điều 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn M đối với bị đơn ông Lê Văn C về việc V/v " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ".

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Văn M về việc yêu cầu phạt cọc và tiền lãi.

3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2024 giữa nguyên đơn ông Ngô Văn M đối và bị đơn ông Lê Văn C là vô hiệu toàn bộ.

4. Xử buộc ông Lê văn C có trách nhiệm trả cho ông Ngô Văn M số tiền là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

5. Buộc ông Lê Văn C trả cho ông Ngô văn M tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ với số tiền: 7.000.992 đồng (Bảy triệu không trăm chín trăm chín

mươi hai đồng)

5/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành nguyên đơn, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, không chấp hành, hoặc thi hành không hết số tiền trên, thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trên số tiền chậm thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn M không phải nộp án phí trả lại án phí tạm ứng số tiền 7.500.000 đồng theo lai thu số 0000797 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng cho ông Ngô văn M. Ông Lê Văn C phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả chop ông M cụ thể: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

"*Trường hợp bản án, 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 hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a và Điều 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*:**
- *Tòa án nhân dân tỉnh KG;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;*
- *Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hs.*

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

Nguyễn Tấn Lợi