

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 21/2026/DS-ST
Ngày: 29-4-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng đất và 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: Bà Nguyễn Thị Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Cẩm
- Bà Trần Thanh Hoa

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - An Giang tham gia phiên
tòa:** Bà Huỳnh Như Muội - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026 tại Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2026/QĐXXST-DS ngày 19/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 112/2026/QĐ-TA ngày 07/4/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Vũ K, sinh năm 1988 và bà Đỗ Kim N, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: ấp K, xã V, tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trịnh Hồng T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/10/2024 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N trình bày:

Vào ngày 17/3/2023 vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông N1, bà T để mua phần đất 18 công tại thửa số 01, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã V, tỉnh An Giang) với số tiền 1.170.000.000 đồng. Vợ chồng ông K, bà N đã giao tiền cọc đất cho vợ chồng ông

N1, bà T đưa nhiều lần với tổng số tiền 700.000.000 đồng, hạn đến ngày 17/4/2023 vợ chồng ông N1, bà T phải đi làm thủ tục chuyển tên QSD đất cho vợ chồng ông K, bà N thì vợ chồng ông K, bà N thanh toán đủ số tiền còn lại. Vợ chồng ông K, bà N có đưa số tiền 36.000.000 đồng hỗ trợ tiền thuế và chi phí để vợ chồng ông N1, bà T đi làm thủ tục sang tên QSD đất nhưng vợ chồng ông N1, bà T không thực hiện.

Nay yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 17/3/2023 (tờ đặt cọc) giữa vợ chồng ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Trịnh Hồng T. Buộc vợ chồng ông N1, bà T trả số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và 36.000.000 đồng tiền hỗ trợ đi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất và yêu cầu tiền lãi từ ngày 17/03/2023 đến 13/4/2024 số tiền 35.000.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn vợ chồng ông K, bà N xác định về hợp đồng chuyển nhượng đất các bên chưa thiết lập hợp đồng chuyển nhượng nên ông K, bà N rút yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 17/3/2023 (tờ đặt cọc) giữa vợ chồng ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Trịnh Hồng T.

Vợ chồng ông K, bà N chỉ yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố giao dịch đặt cọc đất giữa vợ chồng ông K, bà N ngày 17/03/2023 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông N1, bà T trả số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và 36.000.000 đồng tiền hỗ trợ đi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất và đồng ý rút yêu cầu tiền lãi từ ngày 17/03/2023 đến 13/4/2024 số tiền 35.000.000 đồng, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Trịnh Hồng T vắng mặt nên không có lời trình bày tại phiên toà.

Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2026 bà T xác định: Trước đây vợ chồng bà có thoả thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, bà N phần đất 18 công tại ấp C, xã V, tỉnh An Giang với giá 1.170.000.000 đồng. Vợ chồng bà N, ông K thanh toán tiền cọc đất cho vợ chồng bà tổng cộng là 700.000.000 đồng theo biên nhận nhận cọc ngày 17/3/2023 có sự chứng kiến của ông Lâm Trường R. Vợ chồng bà có nhận số tiền 36.000.000 đồng để làm thủ tục tách giấy đất cho bà N, ông K nhưng vợ chồng ông K, bà N không trông đủ số tiền còn lại cho vợ chồng bà để sử dụng. Do đó, đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận cho vợ chồng ông K, bà N. Nay vợ chồng bà vẫn đồng ý trả số tiền nhận cọc cho vợ chồng ông K, bà N số tiền 700.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền nhận làm giấy tờ sang tên là 36.000.000 đồng, tổng cộng là 736.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà T, ông N1 trả cho nguyên đơn vợ chồng ông K, bà N số tiền đã nhận là 736.000.000 đồng.

Về việc rút yêu cầu đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ đặt cọc ngày 17/3/2023) và yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn: Việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên căn cứ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông N1, bà T vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông N1, bà T.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất số tiền 700.000.000 đồng và tiền hỗ trợ làm giấy tờ sang tên QSD đất là 36.000.000 đồng. Việc các bên thoả thuận chuyển nhượng đất và thoả thuận giao số tiền đặt cọc đất nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tranh chấp phát sinh giữa các bên là do bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất theo thoả thuận nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 17/3/2023 (tờ đặt cọc) giữa vợ chồng ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Trịnh Hồng T. Buộc vợ chồng ông N1, bà T trả số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và 36.000.000 đồng tiền hỗ trợ đi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về thẩm quyền: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 mà bị đơn ông N1, bà T có nơi cư trú trên địa bàn ấp C, xã V, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh An Giang thụ lý và giải quyết

vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, bà N về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 17/3/2023 (tờ đặt cọc) giữa vợ chồng ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Trịnh Hồng T. Buộc vợ chồng ông N1, bà T trả số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và 36.000.000 đồng tiền hỗ trợ đi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên toà, nguyên đơn vợ chồng ông K, bà N thừa nhận vợ chồng ông bà có thoả thuận với vợ chồng ông N1, bà T để mua phần đất 18 công tại thửa số 01, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C, xã V, tỉnh An Giang) với số tiền 1.170.000.000 đồng. Vợ chồng ông K, bà N đã giao tiền cọc đất cho vợ chồng ông N1, bà T số tiền 700.000.000 đồng hẹn đến ngày 17/4/2023 vợ chồng ông N1, bà T phải đi làm thủ tục chuyển tên QSD đất cho vợ chồng ông K, bà N thì vợ chồng ông K, bà N thanh toán đủ số tiền còn lại. Vợ chồng ông K, bà N có đưa số tiền 36.000.000 đồng hỗ trợ tiền thuế và chi phí để vợ chồng ông N1, bà T đi làm thủ tục sang tên QSD đất nhưng vợ chồng ông N1, bà T không thực hiện. Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên không thực hiện đúng thể thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật là phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, các bên chỉ có lập giấy thoả thuận đặt cọc nên Hợp đồng chuyển nhượng đất của các bên không có hiệu lực pháp luật. Đối với số tiền bị đơn vợ chồng bà T, ông N1 đều đã thừa nhận có nhận tiền cọc là 700.000.000 đồng theo biên nhận nhận cọc ngày 17/3/2023 có sự chứng kiến của ông Lâm Trường R, bị đơn thừa nhận sau đó có nhận số tiền 36.000.000 đồng để làm thủ tục tách giấy đất cho bà N, ông K nhưng đến nay ông N1, bà T vẫn chưa thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận cho vợ chồng ông K, bà N. Ý kiến của bị đơn bà T vẫn đồng ý trả số tiền nhận cọc cho vợ chồng ông K, bà N số tiền 700.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền nhận làm giấy tờ sang tên là 36.000.000 đồng, tổng cộng là 736.000.000 đồng nên có căn cứ chấp yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền 736.000.000 đồng đã giao tiền cọc đất và tiền hỗ trợ chi phí sang tên QSD đất đối với vợ chồng bà T, ông N1.

Về việc rút yêu cầu đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ đặt cọc ngày 17/3/2023) và yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên căn cứ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

Về ý kiến phát biểu việc tuân theo pháp luật tổ tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6- An Giang tại phiên toà là có cơ sở và căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử xem xét và ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] *Về án phí sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn vợ chồng bà T, ông N1 chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu mà nguyên đơn ông K, bà N được chấp nhận có tổng giá trị 736.000.000 đồng. Tiền án phí là: 20.000.000 đồng + (4% x 336.000.000 đồng) = 33.444.000 đồng và chịu án phí chấp nhận giao dịch cọc vô hiệu là 300.000 đồng. Tổng cộng là 33.744.000 đồng.

Hoàn trả cho ông K, bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 500, Điều 502 của Bộ Luật dân sự;

Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N đối với bị đơn bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Xác định giao dịch đặt cọc ngày 17/3/2023 giữa ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 là vô hiệu.

Buộc bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N tổng số tiền 736.000.000đ (Bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ khi ngày có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 không trả đủ số tiền trên thì còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ xét xử số tiền lãi là 35.000.000 đồng và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N với bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 do nguyên đơn ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N rút yêu cầu.

3. Về án phí: Bà Trịnh Hồng T, ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 33.744.000 đồng (Ba mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Trần Vũ K, bà Đỗ Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.720.000 đ (Mười bảy triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002499 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 -An Giang).

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Khu vực 6 -An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 6 - An Giang;
- UBND xã Vĩnh Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phụng