TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 57/2025/DS-ST
Ngày: 16/9/2025.
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 1 – AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thẩm phán
- *Caùc hoäi thaåm nhaân daân*: 1. Bà Chung Kim Sang
2. Ông Trần Đăng Khoa.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Ngọc Tú – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Khu vực 1 – An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – An Giang tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2025/TLST-DS, ngày 1o tháng 3 năm 2025 về việc " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QDDXXST-DS, ngày 24/7/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà L Tr Nh L A, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 1039/01/9 Lâm Quang Ky, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1982

Địa chỉ : A8 – 18 KĐT Tây Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

Theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2025 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Kiên Giang.

*** Bị đơn**:

+ Bà Lê Hồng Mỹ L, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 198/17 Nguyễn Trung Trực, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

Chổ ở hiện nay: 104 Thành Thái, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Dương Tấn Ng, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 218/18 Ngô Quyền, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

Chổ ở hiện nay: 104 Thành Thái, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh L1

Cùng trú tại : Số 218/18 Ngô Quyền, P. Rạch Giá, tỉnh An Giang.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Lê Văn Ph, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số 102 Lê Quý Đôn, KP 3, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

+ Bà Châu Kim M, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Số 75 Cô Giang, phường Rạch Giá , tỉnh An Giang.

(Bà Hiên, ông Ngọc, bà Lệ có mặt tại phiên tòa;

bà Lan, ông Phúc, bà Mai có đơn xin vắng mặt; Bà Lan Anh vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN;

** Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lưu Trần Nhật L A trình bày:*

Bà có coi trên Facebook thông tin bán đất tại địa chỉ hẻm 889 Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang của môi giới anh Trần Văn Phúc, sau đó bà liên hệ gọi cho Phúc thì được Phúc dẫn đi xem đất, trong lúc xem đất bà có thắc mắc về pháp lý của mảnh đất thì Phúc nói là tất cả đều hợp pháp, đất không có tranh chấp gì cả, và cũng cung cấp cho bà giấy chứng nhận QSD đất, sau đó bà có nhờ người bạn tên Mai vào coi đất thì Mai nói đất cũng không có tranh chấp, khi xem đất thì bà có thắc mắc là đường nội bộ này như thế nào, thì Phúc nói là đường đi chung cho tất cả những thửa đất ở đây và cũng không có tranh chấp, sau đó Phúc có gọi điện thoại cho bà nói chuyện với vợ chồng ông Dương Tấn Ng và bà có hỏi về tình trạng pháp lý cũng như phần đất đó có tranh chấp hay không thì vợ chồng ông Ngọc nói đất hoàn toàn hợp pháp, không có bất cứ tranh chấp gì, sau đó hai bên thương lượng giá và chốt giá là 730.000.000 triệu, lúc đó do ông Ngọc và bà Lệ ở xa không về được nên có nói bà qua làm hợp đồng cọc để mẹ của ông Ngọc là bà Nguyễn Thị Thanh Lan ký thay. Sau đó vào ngày 17/02/2025 bà và Mai, Phúc cùng bà Thanh Lan cùng ký tên trên hợp đồng cọc, và bà có chuyển tiền cọc cho bà Lệ là 100.000.000 đồng do tài khoản bà Lệ cung cấp, hai bên thỏa thuận chậm nhất đến 17/3/2025 thì giao đủ số tiền còn lại là 630.000.000 đồng và ký kết hợp đồng công chứng. Sau đó bà có đến xem lại đất và nói với những người xung quanh là sẽ cất nhà trọ trên đất và những hộ dân này nói đường trước đất là của 10 hộ dân đó chứ không phải đường đi chung, đường đi đó cũng được các hộ dân ở đó cho biết là trước đây có thỏa thuận của chủ đất cũ , khi tách đất ra bán thì đường đi đó là đường đi thuộc sỡ hữu chung của 10 hộ khu đó chứ không phải đường đi chung. Cũng có một số người khác trong khu đó nói không chỉ cất nhà trọ mà cất nhà ở cũng không cho đi chung. Hôm sau bà có đến lần nữa thì một số hộ dân ở đó đòi 200 triệu đồng mới cho đi, một số người thì cho đi không cần lấy tiền nhưng sau này người ta đổi ý không cho đi thì cũng không biết được. Và bà có ghi âm lại yêu cầu chi tiền để được đi vĩnh viễn trên đất, bà sẽ nộp cho Tòa án sau. Sau đó bà có nhờ Phúc liên hệ anh Ngọc và chị Lệ để vào hỗ trợ thương lượng với những hộ dân trên đất để giải quyết vấn đề đường đi cho bà, nhưng lúc đó anh Ngọc chị Lệ cũng không trả lời cũng không có động thái hỗ trợ bà để

thương lượng giải quyết lối đi cho miếng đất đang tranh chấp. Do miếng đất có tranh chấp về lối đi không có lối đi và đó là lối đi duy nhất vào đất nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và bà yêu cầu trả cọc thì anh Ngọc chị Lệ cũng không đồng ý. Đến 8 giờ sáng ngày 13/3/2025 anh Ngọc chị Lệ đột ngột nhắn tin cho bà yêu cầu ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng, bà có hỏi là anh Ngọc chị Lệ lấy căn cứ đâu mà chỉ định cho bà ra ký như vậy thì anh Ngọc chị Lệ liên tục nhắn tin kéo dài cho đến 17/3/2025 yêu cầu bà ra công chứng chứ không đoái hoài đến lời nói của bà. Bà có đưa ra hướng giải quyết, một là giảm cho bà 200 triệu để bà vào thương lượng mua lại đường đi chung, hai là anh Ngọc, chị Lệ tự vào thương lượng giải quyết đường đi chung tranh chấp cho bà thì bà sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng anh Ngọc và chị Lệ không trả lời.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2025 là vô hiệu. Yêu cầu ông Ngọc bà Lệ và bà Thanh Lan hoàn trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mà bà đã chuyển cho bà Lệ. Và bà không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Đào Thị Hiên trình bày:

Do quyền sử dụng đất tại hẻm 889 Nguyễn Trung Trực, phường Rạch Giá mà ông Ngọc bà Lệ bán cho bà Lan Anh không có đường đi riêng mà phải đi nhờ đường của 10 hộ phía bên ngoài, và thửa đất bị quy hoạch sử dụng đất là đất DKV là đất khu vui chơi, giải trí công cộng là vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên nay bà Lan Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt đồng đặt cọc ngày 17/02/2025. Yêu cầu buộc ông Ngọc bà Lệ hoàn trả cho bà Lan Anh số tiền cọc ông Ngọc bà Lệ đã nhận của bà Lan Anh 100.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; không yêu cầu phạt cọc trong vụ án này mà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và theo đơn phản tố Bị đơn ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ trình bày:*

Ông Bà có đăng trên Facebook để bán mảnh đất tại hẻm số 889 Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, thì ông Phúc là môi giới nhà đất có gọi điện cho bà và bà có thỏa thuận ký gửi ông Phúc bán đất cho bà, sau đó ông Phúc dẫn bà Lan Anh và bà Mai (ông Phúc và bà Mai là môi giới nhà đất) vào xem đất (sau này mới biết bà Mai ông Phúc và bà Lan Anh là bạn bè với nhau). Ông Phúc yêu cầu ông bà gởi thông tin giấy tờ và ông bà cũng đã cung cấp đầy đủ thông tin giấy tờ đất cho anh Phúc. Sau đó ông Phúc gọi điện cho bà Lan Anh để ông bà thương lượng giá và chốt giá là 730.000.000 đồng. Đến ngày 17/2/2025 thì bà Lan Anh hẹn ông bà gặp mặt để đặt cọc, ông bà nói không có ở Rạch Giá thì bà Lan Anh đề nghị để mẹ ông bà là bà Nguyễn Thị Thanh Lan kí dùm vào biên nhận cọc thì ông bà đều thống nhất đồng ý, sau đó bà Mai, ông Phúc, bà Lan Anh đến nhà bà, và bà Mai là người viết hợp đồng cọc và có gửi lên nhóm zalo chung (nhóm zalo chung gồm vợ chồng ông bà, Mai, Lan Anh và Phúc) để cùng xem, vợ chồng bà sau khi xem

hợp đồng thì thống nhất các bên ký tên, sau đó bà Lan Anh chuyển tiền cho ông bà 100.000.000 đồng.

Sau khi, đặt cọc xong thì ông Phúc yêu cầu chuyển cho ông Phúc trước 5 triệu đồng phí môi giới. Sau đó, ông Phúc có vào cắt cỏ và quay video lại mảnh đất của chúng bà rồi gửi lên nhóm zalo chung. Sau này phát sinh tranh chấp ông Phúc đã chuyển trả cho ông bà 4.300.000 đồng nên ông bà không có yêu cầu về vấn đề này mà sẽ giải quyết riêng với ông Phúc.

Đối với những vấn đề bà Lan Anh yêu cầu là trả lại tiền cọc và giảm giá thì chúng bà không đồng ý vì những lí do bà Lan Anh đưa ra không có trong hợp đồng nên chúng bà không có trách nhiệm để giải quyết. Sau đó bà Lan Anh yêu cầu được giảm giá từ 730 triệu xuống 700 triệu và nhắn cho chúng bà dù có vấn đề gì thì bà Lan Anh vẫn mua, lúc đó vợ chồng bà cũng đồng ý giảm giá xuống 700 triệu đồng, và bà Lan Anh lại tiếp tục không chấp nhận, ông Phúc và bà Mai đề nghị trả lại 50% tiền cọc nhưng bà Lan Anh cũng không đồng ý và đòi kiện chúng bà. Đến ngày 14/3/2025 vợ chồng bà yêu cầu bà Lan Anh ra công chứng nhưng bà Lan Anh nói không rảnh, sau đó bà có về nhắn với bà Lan Anh là hẹn đến 17/3/2025 ra phòng công chứng để ra ký công chứng theo hợp đồng cọc, đến ngày 17/3/2025 vợ chồng chúng bà ra phòng công chứng như đã hẹn và có gửi định vị cho bà Lan Anh và chờ bà Lan Anh cả buổi sáng, và sau đó bà Lan Anh trả lời lại là không có mua nên không ra công chứng. Chúng bà đã thực hiện đúng theo hợp đồng còn phía chị Lan Anh vi phạm hợp đồng.

Vợ chồng bà yêu cầu bà Lan Anh tiếp tục thực hiện hợp đồng trong vòng ngày mai 02/4/2025, nếu không thì bà Lan Anh phải mất hoàn toàn số tiền cọc 100 triệu đồng theo hợp đồng đặt cọc đã kí kết.

Tại phiên tòa ông Ngọc bà Lệ có ý kiến:

Trước đây chúng bà yêu cầu chị Lan Anh tiếp tục hợp đồng nhưng đến nay đã hết thời hạn như thỏa thuận, chị Lan Anh vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng cọc đã ký kết là vi phạm hợp đồng nên chị Lan Anh phải mất số tiền cọc 100.000.000 đồng theo hợp đồng. Theo thiện chí Hội đồng xét xử động viên và qua quá trình tranh chấp bị đơn cũng thiệt hại nên nay chia sẽ lợi ích chỉ hoàn trả 50% tiền cọc. Thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

** Bà Nguyễn Thị Thanh Lan trình bày tại bản tự khai ngày 11/3/2025:*

Ngày 17/2/2025 chị Lan Anh , anh Phúc, chị Mai có đến tại địa chỉ nhà bà tại số 218/18 Ngô Quyền, Rạch Giá, An Giang và mang theo hợp đồng đặt cọc để đặt cọc mua mảnh đất tại hẻm 889 Nguyễn Trung Trực, Rạch Giá, An Giang. Bà đã là người ký vào hợp đồng đặt cọc thay cho con trai và con dâu bà là ông Ngọc và bà Lệ.

** Ông Lê Văn Phúc trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2025*:

Bà làm nghề môi giới bất động sản, sau khi thấy ông Ngọc đăng bán mảnh đất tại hẻm 889 Nguyễn trung Trực, P.Rạch Giá, An Giang trên mạng Facebook thì bà liên hệ xin nhận đăng tài sản kiếm khác mua mục đích để nhận hoa hồng. Sau đó bà có đăng trên trang facebook cá nhân của bà, khi chị Lan Anh thấy tin đăng thì có nhờ chị Châu Kim Mai liên hệ với bà đi coi đất, sau đó bà có dẫn chị Mai và chị Lan Anh đến coi đất. Khi coi xong thì bà cho chị Lan Anh thương lượng giá cả với phía ông Ngọc , bà Lệ. Sau đó cả hai bên tiến tới làm hợp đồng cọc như chị Lan Anh đã nộp cho Tòa án. Khi gửi đất cho bà bán thì phía ông Ngọc bà Lệ không nói là đó là đường đi nhờ cho bà biết, sau này chị Lan Anh nói bà mới biết. Bà có nhận tiền đi tới lui cắt cỏ chủa ông Ngọc 5 triệu đồng, bà thuê cắt cỏ mảnh đất hết 700.000 đồng, còn lại đã trả lại 4.300.000 đồng cho ông Ngọc bà Lệ. Nay đất không có đường đi, phỉa đi nhờ thì bà đề nghị ông Ngọc bà Lệ hoàn trả tiền đặt cọc cho chị Lan Anh.

** Bà Châu Kim Mai trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2025:*

Bà là bạn chị Lan Anh và làm nghề môi giới bất động sản, nên chị Lan Anh có nhờ bà đi coi mua dùm miếng đất tại hẻm 889 Nguyễn Trung Trực, P. Rạch Giá, An Giang để chị Lan Anh mua, sau đó bà có liên hệ ông Phúc yêu cầu chỉ bà địa chỉ mảnh đất để bà vào xem, sau khi bà và xem thì ông Phúc có dẫn chị Lan Anh đi 01 lần nữa để xem đất, sau khi xem đất xong thì chị Lan Anh liên hệ với chủ đất và hai bên tiến hành đặt cọc, bà là người ghi hợp đồng cọc đó. Nay do đường đi trước đất không thống nhất được nên đề nghị phía bị đơn trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – An Giang phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định. Các đương sự cũng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 119, Điều 423, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra 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;

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn cư trú tại phường Rạch

Giá, tỉnh An Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – An Giang theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án ngày 25/6/2025.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Lan, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Kim Mai, ông Lê Văn Phúc có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Lưu Trần Nhật Lan Anh với bị đơn ông Lưu Tấn Ngọc, bà Lê Huỳnh Mỹ Lệ là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/02/2025 vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Về chủ thể giao kết: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác nhận ngày 17/02/2025 giữa nguyên đơn bà Lưu Trần Nhật Lan Anh và bị đơn ông Lưu Tấn Ngọc và bà Lê Hồng Mỹ Lệ giao kết hợp đồng đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 40; địa chỉ thửa đất tại phường hẻm Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 669097, số vào sổ CH00328, do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 04/02/2015 đứng tên bà Trịnh Nữ Sánh được điều chỉnh biến động sang tên Lê Hồng Mỹ Lệ. Tuy hợp đồng đặt cọc được bà Nguyễn Thị Thanh Lan (là mẹ ruột của ông Ngọc) ký tên thay nhưng chính ông Lưu Tấn Ngọc, bà Lê Hồng Mỹ Lệ xác nhận đó là ý chí, nguyện vọng của bà Lệ ông Ngọc, đồng thời được sự thống nhất của bà Lan Anh nhờ bà Lan ký thay ông Ngọc bà Lệ, chứ thực ra bà Thanh Lan không phải là bên nhận cọc, cũng không tham gia thỏa thuận giao kết chuyển nhượng với bà Lan Anh, đất cũng không phải của bà Thanh Lan. Nội dung thể hiện giao dịch đặt cọc là có thật, đúng ý chí thỏa thuận của bên nhận cọc bà Lệ ông Ngọc và bên đặt cọc là bà Lan Anh; bên đặt cọc bà Lê Trần Nhật Lan Anh đã đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng cho bà Lê Hồng Mỹ Lệ số tiền 100.000.000 đồng phù hợp theo Điều 328 Bộ luật dân sự; Về đối tượng đặt cọc là thửa đất số 262, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất tại phường hẻm Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 669097, số vào sổ CH00328, do UBND thành phố Rạch Giá cấp ngày 04/02/2015 đứng tên bà Trịnh Nữ Sánh, được điều chỉnh biến động sang tên Lê Hồng Mỹ Lệ không thuộc trường hợp bị cấm giao dịch nên đủ điều kiện giao dịch; nội dung hợp

đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại các điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự nên không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng đất trên thực tế không có đường đi vô và đất nằm trong quy hoạch đều không phải là căn cứ để làm hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, theo lời khai của người kế cận thửa đất ông Huỳnh Văn Đời ông Mạch Chí Hiếu, cũng như hiện trạng sử dụng đất của các hộ thì vẫn hiện hữu đường đi vô đất và không có việc cấm sử dụng đường đi vào đất, đất không có ai tranh chấp; theo quy định tại Điều 45 Luật đất đai hiện hành thì thửa đất nằm trong điều kiện được thực hiện quyền chuyển nhượng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trường hợp nguyên đơn không tiếp tục hợp đồng thì phải mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì thấy rằng: Phía bà Lệ ông Ngọc cho rằng, bên bà không vi phạm hợp đồng và vào đúng ngày 17/3/2025 ông bà đã có mặt tại Văn phòng công chứng đợi bà Lan Anh để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Lan Anh không có mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lan Anh cho rằng sau khi đặt cọc thì phát hiện thửa đất đang tranh chấp không có đường để đi vào đất, phải đi nhờ qua đường của 10 hộ dân sinh sống phía ngoài, và muốn được đi nhờ phải trả cho 10 hộ dân đó số tiền 200.000.000 đồng nên bà có nhắn cho bị đơn để giải quyết về vấn đề đường đi nói trên nhưng phía bị đơn không có động thái giải quyết, do đó phía nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và không ra phòng công chứng để ký kết chuyển nhượng vào ngày 17/3/2025 như hai bên đã thỏa thuận. Phía bị đơn cho rằng trước khi thực hiện đặt cọc thì bà Lan Anh đã được ông Lê Văn Phúc và bà Châu Kim Mai dẫn đi coi thực tế vị trí đất nhiều lần, và phía bị đơn cũng đã gửi bản chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan Anh coi sau đó cả hai bên mới đi đến ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Ngọc bà Lệ cho rằng yêu cầu của bà Lan Anh về lối đi không có trong hợp đồng đã ký kết nên ông bà không có nghĩa vụ phải giải quyết, đến 17/3/2025 phía ông Ngọc bà Lệ đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, có nhắn tin Zalo cho bà Lan Anh yêu cầu để tiếp tục thực hiện hợp đồng, điều này cũng được bà Lan Anh xác nhận là có nhắn tin nội dung như vậy.

HĐXX xét thấy, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế trên đất đã thể hiện đường đi rộng 2m. Phía nguyên đơn cũng đã đi vào xem đất trước khi đi đến thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, bị đơn cho rằng trong hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung cam kết nào liên quan đến việc tranh chấp lối đi chung, cho nên việc tranh chấp lối đi trên đất không phải là căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, khi có vấn đề về đường đi vô đất bà Lan Anh đã có ý kiến phản hồi để yêu cầu được giải quyết nhưng phía bà Lệ ông Ngọc vẫn không bàn bạc thống nhất giải quyết để thể hiện thiện chí trong việc thực hiện giao dịch dân sự với nhau. Ngày 06/3/2025 bà Lan

Anh nộp đơn khởi kiện được Tòa án tiếp nhận đơn và ngày 14/3/2025 Tòa án đã tiến hành làm việc với ông Ngọc bà Lệ về nội dung tranh chấp giữa hai bên. Nên việc ngày 17/3/2025 bà Lan Anh không có mặt tại phòng công chứng theo yêu cầu của ông Ngọc bà Lệ là có cơ sở, hợp đồng đang tranh chấp chưa được giải quyết có lý do chính đáng và không thể coi là bà Lan Anh đã vi phạm hợp đồng.

Qua xem xét toàn diện nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như nhận định trên, giao dịch đặt cọc không bị vô hiệu nên những nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2025 có giá trị ràng buộc đối với các bên giao kết, buộc phải thực hiện đúng nội dung, điều khoản thỏa thuận theo hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông Ngọc bà Lệ cũng thống nhất nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2025 là ý chí, nguyện vọng của ông bà, việc bà Thanh Lan ký tên thay là do ông bà nhờ ký. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2025 có điều khoản cam kết: *"Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc"*. Qua yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ xác định quy hoạch của thửa đất đang tranh chấp và đã được UBND phường Rạch Giá phúc đáp bằng Công văn số 245/UBND-KTHTĐT, ngày 19/8/2025, có nội dung: "*Căn cứ Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Rạch Giá thì thửa đất số 262, tờ bản đồ số 40, diện tích 215,2m^2; địa chỉ thửa đất tại hẻm Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang có chức năng quy hoạch sử dụng đất là đất DKV (đất khu vui chơi, giải trí công cộng)".* Từ căn cứ trên cho thấy thửa đất có nằm trong quy hoạch là đất DKV *(đất khu vui chơi, giải trí công cộng)* thuộc nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là *"Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc"*. Như vậy, ông Ngọc bà Lệ đã xác lập và thống nhất ý chí giao kết Hợp đồng đặt cọc thì phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã đã nhận của bà Lan Anh là 100.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc bà Lưu Trần Nhật Lan Anh với bên nhận cọc bà Lê Hồng Mỹ Lệ ông Dương Tấn Ng theo Điều 422, Điều 428 Bộ luật dân sự. Việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc phù hợp với mục đích khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu giải quyết, nên không vượt quá phạm vi xem xét trong vụ án này.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút yêu cầu về trách nhiệm liên đới đối với bà Nguyễn Thị Thanh Lan vì vậy HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Trần Nhật Lan Anh đối với bà Nguyễn Thị Thanh Lan theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án, ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ phải phải nộp án phí trên số tiền phải trả là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ đã nộp, tại biên lai thu số 0014414, ngày 03/4/2025 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 tỉnh An Giang, số tiền án phí còn lại ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ phải nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Lưu Trần Nhật Lan Anh được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003228, ngày 07/02/2025 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

- Căn cứ các Điều 26, 39, 91, 147, 266, , 227, 273, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án ngày 25/6/2025.

- Căn cứ các Điều 328, Điều 422, Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Trần Nhật Lan Anh về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn là ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/02/2025 giữa bên đặt cọc là bà Lưu Trần Nhật Lan Anh với bên nhận cọc ông Lưu Tấn Ngọc, bà Lê Hồng Mỹ Lệ đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 40, diện tích 215,2m^2; địa chỉ thửa đất tại hẻm Nguyễn Trung Trực, phường An Bình, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ có nghĩa vụ trả cho ông bà Lưu Trần Nhật Lan Anh số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hai bên trực tiếp giao nhận tiền hoặc giao nhận tiền tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị yêu cầu thi hành án chậm thực hiện trả số tiền nói trên thì còn phải chịu mức tiền lãi chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả dứt số nợ.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Trần Nhận Lan Anh đối với trách nhiệm của bà Nguyễn Thị Thanh Lan.

* Về án phí dân sự sơ thẩm dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ phải phải nộp án phí trên số tiền phải trả là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ đã nộp, tại biên lai thu số 0014414, ngày 03/4/2025 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 tỉnh An Giang, số tiền án phí còn lại ông Dương Tấn Ng và bà Lê Hồng Mỹ Lệ phải nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Lưu Trần Nhật Lan Anh được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003228, ngày 07/02/2025 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 tỉnh An Giang.

* Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2025). Riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày Tòa án tống đạt Bản án hợp lệ.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014".

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;*
- *Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – An Giang;*
- *Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 tỉnh An Giang;*
- *Các đương sự ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

NGUYỄN THỊ MỸ HẠNH

* Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2025). Riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày Tòa án tống đạt Bản án hợp lệ.

Biên bản nghị án kết thúc lúc 16 giờ 30 phút, cùng ngày.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**