TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13 - AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-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 13 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lý Khắc Chung.

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Thanh Châu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thoa – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị Sinh L, sinh năm 1965 (căn cước công dân 089165012143); cư trú tại: Tổ 09, ấp MP, xã MĐ, tỉnh An Giang. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1979 (chứng minh nhân dân 351249720); cư trú tại: Tổ 07, ấp MT, xã VTT, tỉnh An Giang. Vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1957; cư trú tại: Tổ 14, ấp MC, xã MĐ, tỉnh An Giang. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hà Thị Sinh L trình bày:

Ngày 24/3/2022 ông S có nhận của bà L tiền đặt cọc 300.000.000đ để chuyển nhượng đất nông nghiệp 24.000m^2, đất tọa lạc xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông S nói đất của ông S, ông S có đưa bà đi xem đất và xem bản photo mặt trong của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận thời gian chuyển nhượng. Sau này bà phát hiện diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Tuyết N. Do đó, giữa bà với ông S và bà N có gặp nhau để trao đổi thì bà mới biết ông S có đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 24.000m^2 của bà N và ông S lấy diện tích đất này để chuyển nhượng lại cho bà. Sau khi sự việc xảy ra thì bà N đã trả lại tiền nhận đặt cọc cho ông S nhưng ông S không trả lại tiền đã nhận đặt cọc của bà. Bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông S. Ngoài ra, trong thời gian ký hợp đồng đặt cọc ông S không thông báo cho bà đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông S có trách nhiệm trả cho bà số tiền 300.000.000đ.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Thống nhất ngày 24/3/2022 ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà L, mục đích để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 24.000m^2, đất tọa lạc xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Ông có nhận tiền đặt cọc của bà L 300.000.000đ vào ngày 24/3/2022, số tiền này ông quản lý và sử dụng vào việc kinh doanh. Khi ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì diện tích đất trên ông đang quản lý, canh tác nhưng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của Trần Thị Tuyết N. Lý do đất của bà N đứng tên mà ông ký hợp đồng đặt cọc với bà L là vì: Trước đó ông đã đặt cọc để giao kết tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N nhưng giữa ông và bà N chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông có thông báo cho bà L biết nếu có mua bán thì sau này ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N thì bà L đồng ý.

Ông không nhớ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông có đưa giấy đất và thông báo đất do bà N đứng tên cho bà L biết hay không vì thời gian đã lâu. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng bà L với ông phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên bà L không ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng. Ngoài ra, bà L có xin thêm thời hạn 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý.

Diện tích đất ông S ký hợp đồng đặt cọc với bà L thì hiện nay bà N đang đứng tên chủ sử dụng và đang quản lý, canh tác đất. Trước đây, ông đặt cọc cho bà N 600.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 24.000m^2 nhưng do bà

L không ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N nên bà N trả lại ông 400.000.000đ, hiện còn lại 200.000.000đ. Nay ông yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký với ông vào ngày 24/3/2022.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết N vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Hà Thị Sinh L trình bày giống như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông S. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà L với ông S, buộc ông S phải có trách nhiệm trả cho bà L 300.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Bị đơn có nơi cư trú tại xã VTT (trước đây là xã MP, huyện CP), tỉnh An Giang, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Bị đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Bà L và ông S thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022, ông S có nhận của bà L số tiền 300.000.000đ, diện tích đất ông S muốn chuyển nhượng cho bà L do bà N đứng tên chủ sử dụng và bà N đang quản lý canh tác. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 và sự thống nhất của bà L và ông S nêu trên là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà L và ông S xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức giao dịch thể hiện bằng văn bản. Khi xác lập giao dịch các bên đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tuy nhiên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Diện tích đất ông S muốn chuyển nhượng cho bà L thuộc quyền sử dụng của bà N. Ông S chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, diện tích đất này chưa được sang tên cho ông S đứng tên chủ sử dụng. Việc ông S cho rằng có thông báo cho bà L đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng với bà N tuy nhiên lời trình bày này không được bà L chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa bà N và bà L không giao kết, không xác lập các giao dịch liên quan đến diện tích đất 24.000m^2 của bà N. Trong sự việc này chỉ có ông S giao kết hợp đồng đặt cọc với bà N, còn bà L thì giao kết hợp đồng đặt cọc với ông S. Ông S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tuy nhiên diện tích đất 24.000m^2 không thuộc quyền sử dụng của ông S nên ông S không có quyền chuyển nhượng cho bà L. Ngay từ đầu, ông S đã có hành vi thông tin sai sự thật để bà L nghĩ rằng ông S là chủ sử dụng của diện tích đất 24.000m^2 nên đã tiến đến giao kết hợp đồng đặt cọc với ông S. Do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà L với ông S là phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét thấy, do hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà L và ông S vô hiệu nên bà L yêu cầu ông S trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Bà L không yêu cầu tính lãi trong giai đoạn thi hành án đối với số tiền 300.000.000đ, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Bà L được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 328, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Sinh L đối với ông Lê Văn S.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 đã ký giữa bà Hà Thị Sinh L với ông Lê Văn S là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn S có trách nhiệm trả cho bà Hà Thị Sinh L số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự:

Ông Lê Văn S phải chịu 15.300.000đ (mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà Thị Sinh L được nhận lại 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009472 ngày 08 tháng 4 năm 2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – An Giang).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 thoả 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND KV13-An Giang;
- CCTHADS KV13-An Giang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Văn Quang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lý Khắc Chung **Nguyễn Hoàng Tuấn** **Trần Văn Quang**