

Bản án số: 145/2026/DS-ST
Ngày: 20-6-2026
“V/v Tranh chấp dân sự - Hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Kinh Kha

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Phước

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp:* Bà Lê Thị Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 20 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 761/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp dân sự - Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 334/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 313/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Lê Ngọc H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp F, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của chị H là ông Hồ Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ thường trú: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ tạm trú: Tổ C, khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/02/2026).

Bị đơn: Ông **Đặng Văn X**, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông T có mặt, ông X vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện nguyên

đơn chị Lê Ngọc H là ông Hồ Văn T trình bày:

Ông Đặng Văn X có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Sanh Y, phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 17m, tọa lạc tại Ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 145.000.000 đồng. Sau đó, được người quen giới thiệu, ông Đặng Văn X có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho chị Lê Ngọc H phần đất này với giá thỏa thuận là 165.000.000 đồng.

Ngày 05/5/2024 ông X và chị H là hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày ông Đặng Văn X đã nhận của chị H tổng số tiền đặt cọc là 46.500.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Do thửa đất không đủ diện tích để tách thửa, làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 16/7/2024, ông Đặng Văn X có viết giấy thỏa thuận cho chị H với nội dung: Ngày 05/5/2024 có nhận tiền cọc bán đất mà không thành công do thửa đất không hợp lệ nên ông X đồng ý trả lại số tiền mà chị H đã đặt cọc là 46.500.000 đồng. Ông X hẹn 30 ngày sẽ trả lại đủ số tiền nói trên. Có hai người làm chứng là Nguyễn Thị Bích T1 và Trần Thanh T2 ký tên vào giấy thỏa thuận, chứng kiến sự việc và làm chứng cho chị H. Sau 30 ngày, ông Đặng Văn X không hoàn trả số tiền đặt cọc đất cho chị H là 46.500.000 đồng. Chị H gọi điện liên lạc với ông X thì không được. Ông X hứa sẽ hoàn trả tiền cọc cho chị H nhưng cũng không trả đúng hẹn. Qua nhiều lần tự thỏa thuận giải quyết với ông X không được nên chị H đã có gửi đơn trình bày sự việc và nhờ Tổ hòa giải ấp B, xã B giải quyết. Tổ hòa giải ấp 2 đã có tổ chức hòa giải vào ngày 25/01/2025, ông Đặng Văn X có đến tham dự. Ông X thừa nhận có bán đất cho chị H và nhận số tiền đặt cọc là 46.500.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông X không đồng ý hoàn trả tiền một lần cho chị H, hai bên không thống nhất được ý kiến nên hòa giải không thành.

Chị Lê Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bên A Đặng Văn X và bên B là Lê Ngọc H ngày 05/5/2024.

2. Buộc ông Đặng Văn X trả lại cho chị Lê Ngọc H số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 46.500.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng), không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi.

Đối với bị đơn là ông Đặng Văn X đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải và triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- 01 Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 05/5/2024 (Bản gốc);

- 01 Giấy thoả thuận, ngày 16/7/2024 (Bản photo);
- 01 Biên bản hoà giải ngày 25 tháng 01 năm 2025 (Bản Photo);
- 01 Hợp đồng uỷ quyền (Bản chính).
- Biên bản lấy lời khai ông Hồ Văn T

Tòa án đã thông báo cho bị đơn là ông Đặng Văn X biết đồng thời đã triệu tập các đương sự để được tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn không đến và cũng không có ý kiến gì đối với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào các Điều 328, 423, 427 của Bộ luật dân sự, đề nghị tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy giao dịch dân sự (hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 05/05/2024 giữa chị Lê Ngọc H và ông Đặng Văn X.

- Buộc ông Đặng Văn X có trách nhiệm trả cho chị Lê Ngọc H số tiền đặt cọc là 46.500.000 đồng đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Ngọc H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Đặng Văn X có trách nhiệm trả tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 46.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp dân sự - Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp về hợp đồng dân sự giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều

26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp vụ án nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về tố tụng, xét thấy: Bị đơn ông Đặng Văn X đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung vụ án:

[4.1]. Về yêu cầu hủy hợp đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/5/2024, xét thấy:

Vào ngày 05/5/2024 giữa chị Lê Ngọc H với ông Đặng Văn X có lập tờ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thỏa thuận ông X sẽ chuyển nhượng cho chị H 01 phần đất có diện tích ngang 5m dài 20m, đất nông nghiệp với giá 165.000.000 đồng. Chị H đã thanh toán trước (đặt cọc) số tiền 46.500.000 đồng, hẹn từ ngày 25/5/2024 sẽ ra công chứng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông X ký vào hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, không bị ép buộc (đe dọa, cưỡng ép).

Do đó, xác định việc các bên có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực

Tuy nhiên do không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 16/7/2024 thì chị H và ông X thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2024 bằng “Giấy thỏa thuận”. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/5/2024. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/5/2024 (hợp đồng vô hiệu).

[4.2]. Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Đặng Văn X có trách nhiệm liên đới trả cho chị H số tiền cọc là 46.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, xét thấy:

Theo nội dung trong hợp đồng ngày 05/5/2024 và văn bản thỏa thuận ngày 16/7/2024 cũng như lời khai của đại diện nguyên đơn thì xác định ông X đã nhận đủ số tiền cọc 46.500.000 đồng của chị H để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông X không thực hiện được việc chuyển nhượng. Như vậy lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông X.

Đến ngày 16/7/2024 do ông X không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông X và chị H có lập văn bản thỏa thuận hẹn 30 ngày sau ông X sẽ hoàn trả tiền cọc cho chị H 46.500.000 đồng. Việc ông X không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “... Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Do đó, chị H yêu cầu ông X trả lại số tiền đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

- Ông Đặng Văn X phải chịu 2.325.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Chị Lê Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.162.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011595 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

[6] Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận (như đã nhận định trên).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Các Điều 328, 357, 423, 427, 468 của Bộ luật dân sự;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 92, Điều 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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 yêu cầu khởi kiện của chị Lê Ngọc H.

- Hủy giao dịch dân sự (hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 05/5/2024 giữa chị Lê Ngọc H và ông Đặng Văn X.

- Buộc ông Đặng Văn X có trách nhiệm trả cho chị Lê Ngọc H số tiền đặt cọc là 46.500.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

Buộc Ông Đặng Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 2.325.000 đồng.

Chị Lê Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.162.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011595 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 9;
- TAND Tỉnh;
- THADS tỉnh Đồng Tháp
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Kim Hoa