

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 14
TỈNH ĐỒNG NAI

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 38/2025/DS-ST

Ngày: 25/9/2025

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 14 – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Ngân

2. Bà Nguyễn Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lnh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như Mai T - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2025/TLST- DSST ngày 13 tháng 5 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Kỳ T, sinh năm: 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hiệp TT, xã LQ, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TL, xã LQ, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

- Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1953 (có mặt)

- Ông Bùi Anh K, sinh năm: 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 10, xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kỳ T và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 bà T và bà L cùng bà Trần Thị T1 và ông Bùi Anh K thống nhất ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ, thửa đất diện tích 10 m x 50m, trong đó có 100m² đất thổ cư, thửa đất số 4776 trong tổng diện tích 5.575 m², tọa lạc tại ấp 10, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh,

nay là xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai với giá 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Do đất chưa có thổ cư nên bà T1 và ông K chịu trách nhiệm lên thổ cư. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 978722, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04363 ngày 10/8/2023 đứng tên hộ bà Trần Thị T1. Bà T và bà L đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ làm 02 lần. Lần 01 ngày 26/4/2024 giao 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); lần 02 ngày 11/7/2024 giao 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 26/7/2024 sẽ ra Phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ giao. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà T1 và ông K không thực hiện. Nay bà T và bà L yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K. Buộc bà Thom, ông K trả số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và thêm khoản tiền 50.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà T và bà L không đồng ý nhận đất. Tại phiên tòa, bà T và bà L yêu cầu bà T1 và ông K trả số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi suất 1%/tháng tính đến ngày xét xử là 50 tháng, thành tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Trần Thị T1 và ông Bùi Anh K trình bày: Bà Trần Thị T1 là mẹ ruột ông Bùi Anh K. Ngày 26/4/2024 bà T1 và ông K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ với bà Lê Thị Kỳ T thửa đất diện tích 10 m x 50m, trong đó có 100m² đất thổ cư, thửa đất số 4776 trong tổng diện tích 5.575 m², tọa lạc tại ấp 10, xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai, với giá 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 978722, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04363 ngày 10/8/2023 đứng tên hộ bà Trần Thị T1. Sau đó có làm lại hợp đồng không có ngày tháng năm trong đó người mua là bà Lê Thị Kỳ T và bà Nguyễn Thị L. Bà T và bà L đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ làm 02 lần. Lần 01 ngày 26/4/2024 giao 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); lần 02 giao 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), giao ngày nào không nhớ. Bà T1 và ông K đã nhận đủ 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) hẹn khi nào ra sổ đất và thổ cư sẽ giao hết. Quá trình hòa giải, bà Thom, ông K đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K. Đồng ý trả cho bà T và bà L trả số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và thêm khoản tiền 50.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, do chưa có khả năng trả tiền nên bà T1 và ông K đồng ý giao đất cho bà T và bà L.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Về thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kỳ T và Nguyễn Thị L: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K. Buộc bà Thơm, ông Ktra cho bà T và bà L số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà T và bà L về việc buộc bà T1 ông Ktra số tiền lãi suất 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Án phí: Đương sự chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Lê Thị Kỳ T và Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T, bà L và ông Bùi Anh K, bà Trần Thị T1. Buộc ông K và bà T1 trả cho bà T và bà L số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và thêm khoản tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Do đó xác tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Anh K, bà Trần Thị T1 thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ thửa đất diện tích 10 m x 50m, trong đó có 100m² đất thổ cư, thửa đất số 4776 trong tổng diện tích 5.575 m², tọa lạc tại ấp 10, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, với giá 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 978722, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04363 ngày 10/8/2023 đứng tên hộ bà Trần Thị T1. Bà T và bà L đã đặt cọc tổng số tiền 300.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Theo bà T và bà L hợp đồng ký ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 hai bên thỏa thuận hẹn đến ngày 26/7/2024 sẽ ra Phòng

Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ giao số tiền còn lại. Nhưng từ đó đến nay bà T1 và ông K không thực hiện nên bà T1 ông K vi phạm nghĩa vụ. Bà T1 ông K cho rằng hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời hạn ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên chưa vi phạm nghĩa vụ.

Tuy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho bà T1 và ông K được ký kết giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K không ghi thời hạn ra công chứng nên không có căn cứ xác định việc bà T1 ông K vi phạm nghĩa vụ nhưng quá trình hòa giải, bà Thom, ông K thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T, bà L và bà Thom, ông K. Bà T1 và ông K đồng ý trả cho bà T, bà L số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

Tại phiên tòa, bà T và bà L yêu cầu bà T1 và ông K trả số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi suất 1%/tháng tính đến ngày xét xử là 50 tháng thành tiền là 50.000.000đ. Tổng cộng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà T1 và ông K không đồng ý trả tiền vì hiện nay không có tiền trả lại nên giao đất cho bà T và bà L. Ngoài ra, bà T1 cho rằng chỉ nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất chứ không vay tiền nên không đồng ý trả lãi suất.

Xét ý kiến của bà T, bà L không đồng ý nhận đất là có cơ sở. Bởi lẽ: Tranh chấp giữa bà T, bà L và bà T1, ông K là tranh chấp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ, không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, do đó ý kiến của ông K và bà T1 về việc trả đất là không có cơ sở chấp nhận. Đối với số tiền lãi 50.000.000đ bà T và bà L yêu cầu, xét thấy tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho bà T1 và ông K không ghi thời hạn ra công chứng nên không xác định thời hạn vi phạm nghĩa vụ. Nên bà T1 và ông K không có lỗi. Do đó không chấp nhận yêu cầu của bà T và bà L về việc buộc bà T1 ông K trả số tiền lãi suất 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và bà L. Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K. Buộc ông K và bà T1 phải trả cho bà T và bà L số tiền đặt cọc là: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. “Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận”.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013
- Nghị quyết 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kỳ T và bà Nguyễn Thị L.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 26/4/2024 và ngày 11/7/2024 giữa bà Lê Thị Kỳ T, bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T1, ông Bùi Anh K.

Buộc ông K và bà T1 phải trả cho bà T và bà L số tiền đặt cọc là: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà T và bà L về việc buộc bà T1 ông K trả số tiền lãi suất 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

Ông K phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Bà T và bà L phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng). Sau khi khấu trừ, Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, tỉnh Đồng Nai) trả lại cho bà T và bà L 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002478 ngày 13 tháng 5 năm 2025 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002479 ngày 13 tháng 5 năm 2025.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Trong 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, 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 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.

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 14, ĐN;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 14, tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lê Thị Kiều Chinh