

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13- PHÚ THỌ
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 16/2026/DS-ST
Ngày: 18 / 5 /2026

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13- PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Huyền và ông Trần Ánh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị B, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13- Phú

Thọ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn tham gia phiên tòa:

Bà Bùi Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13- Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2025/TLST - DS ngày 04 tháng 12 năm 2025, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10 /2026/QĐXXST – DS ngày 06/ 3 /2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1975(có mặt)

Nơi cư trú :Xóm Đ, xã L, tỉnh Ph

- Bị đơn : Ông Nguyễn Văn L; sinh năm 1960 (vắng mặt)

Nơi cư trú : Xóm,xã L Sơn, tỉnh Ph

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan :

1. Bà Nguyễn Thị M sinh năm 1962 (vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1983(vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1988(vắng mặt)

Đều có Nơi cư trú : Xóm Ngành xã L Sơn, tỉnh Phú Thọ.

4. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1986(vắng mặt)

Nơi cư trú : Xóm M, xã L, tỉnh Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Th và những lời trình bày tiếp theo bà Th trình bày :

Ngày 23/5/2025 tôi có thoả thuận mua 57m² đất gồm 50m² đất ở và 07m² đất vườn nằm trong thửa đất số 00952 tờ bản đồ số 255 tại a xóm Ngành xã L Sơn, tỉnh Phú Thọ thửa đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L với giá là 240 triệu đồng. Hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc tôi đã đặt cọc cho ông L 150 triệu đồng thoả thuận thời hạn 06 tháng từ ngày 23/5/2025 đến 23/11/2025 trong thời gian này hai bên tiến

hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; Tuy nhiên hết 06 tháng ông L không phối hợp với tôi để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc xong tôi được biết ông L đã tách cho anh Nguyễn Văn L1 con trai ông L 75m2 đất ở còn lại 75m2 đất ở nên tôi biết không thể tách thửa được. Sau này tôi cũng được biết trước khi nhận cọc của tôi ông L cũng đã nhận cọc của anh Tuấn người Hà nội để bán 75m2 đất ở. Sau khi biết được sự việc này tôi có đến nhà ông L đòi lại tiền cọc thì ông L nói ông L đã tiêu hết tiền, đất đã bán cứ thế mà lấy.

Do thửa đất không thể tách được mà ông L cũng đã nhận cọc của anh Tuấn trước tôi nên tôi đề nghị ông L phải hoàn trả tôi 150 triệu đồng tiền tôi đã đặt cọc cho ông L.

**Về phía bị đơn Ông Nguyễn Văn L trình bày:* Ngày 23/5/2025 tôi đồng ý bán cho chị Nguyễn Thị Th57m2 đất thuộc thửa đất số 00952 tờ bản đồ 255 tại xóm Ngành xã L Sơn tỉnh Phú Thọ với giá 240 triệu đồng thửa đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L. Chị Thđã xem đất hai bên ký hợp đồng đặt cọc hẹn đến ngày 23/11/2025 sẽ trả nốt 90 triệu đồng, chị Thcó trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và cấp giấy CNQSD đất cùng toàn bộ cho phí L quan khi ký Hợp đồng đặt cọc bà Nguyễn Thị M và con trai Nguyễn Văn B ký xác nhận. Ngày hôm sau 24/5/2025 chị Thmới giao cho tôi 150.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh L1 và chị C là các con của tôi không đồng ý bán 57m2 cho chị Thuý. Cháu L1 có gọi điện thoại cho cháu Luật là chồng cháu C đến nhà ngăn cản nói với chị Thlà không thể tách thửa được chị Thvẫn đồng ý và nói làm thửa được. Việc ký Hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc ai. Chị Thbiết rõ sau khi tách cho cháu L1 75m2 đất ở thì không thể tách cho chị Thđược. Gia đình tôi với chị Thcó gặp nhau bàn phương án chị Th nói chủ động làm thủ tục chuyển đổi mục đích thêm 25m2 đất vườn thành đất thổ cư cho đủ 100m2 thì mới đủ điều kiện tách đất cho chị Thuý, chị Thđồng ý phương án này và yêu cầu gia đình tôi đưa giấy CNQSD đất cung cấp đầy đủ thông tin sổ đất và căn cước công dân của các thành viên trong gia đình cho chị Thuý. Chị Thđòi đưa giấy CNQSD đất số gốc nhưng gia đình tôi không đưa vì chưa cần thiết phải dùng đến, khi nào đến ký HĐCN thì gia đình tôi mới đưa bản gốc.

Đến ngày 23/11/2025 chị Thđến nhà tôi yêu cầu đưa giấy CNQSD đất bản gốc nhưng không trả nốt gia đình tôi 90 triệu đồng nên chúng tôi không đồng ý đưa giấy CNQSD đất cho chị Thuý.

Do chị Thvi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất cả tiền cọc. Nay chị Thkhởi kiện yêu cầu gia đình tôi trả tịa 150 triệu đồng tiền cọc chúng tôi không đồng ý .

** Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:*

-Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn B đồng ý với quan điểm của ông Nguyễn Văn L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Phú Thọ phát biểu quan điểm:

**Về tố tụng :* Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, tuân thủ đúng quy định pháp luật về thời hạn chuẩn bị xét xử. Chuyển giao văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và cho người tham gia tố tụng đúng quy định.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng nguyên tắc xét xử độc lập và chỉ tuân theo pháp luật.

** Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 328 Luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thuý. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn B phải trả cho chị Nguyễn Thị Thsố tiền đặt cọc là 150.000.000đ.

-Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của các đương sự, ý kiến của viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa . Hội đồng xét xử nhận định .

{1} Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết :

Ngày 01/12/2025 bà Nguyễn Thị Thsó đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L trả bà số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng .

Ông Nguyễn Văn L cư trú tại Xóm Ngành, xã L Sơn, tỉnh Phú Thọ nên Tòa án nhân dân khu vực 13- Phú có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 điều 26 khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự 2015 .

{1.2} Về quan hệ tranh chấp : Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “ tranh chấp hợp đồng đặt cọc ”

{1.3} Về thời hiệu khởi kiện : Theo quy định tại điều 429 bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm. Ngày 23/5/2025 bà Nguyễn Thị Thsó ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 01/12/2025 bà Nguyễn Thị Thsó đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn L nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Ngày 06/3/2026, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử mở phiên tòa vào ngày 31/3/2026. Do người có quyền lợi n ghĩa vụ L quan vắng mặt. Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên tòa ấn định ngày 5/5/2026, ngày 5/5/2026 ông L có đơn xin hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử ấn định ngày 18/5/2026 và đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 18/5/2026 bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan vắng mặt.

Căn cứ Điều 227 và 228 BLTTDS hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

{2} Về nội dung vụ án:

Ngày 23/5/2025 ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thsó ký HĐDC để chuyển nhượng 57m2 đất trong đó có 50m2 đất ở và 7m2 đất vườn tại thửa đất số 00952 tờ bản đồ số 255 địa chỉ xóm Ngành, xã L Sơn, Lương

Sơn, Hoà B với giá 240 triệu đồng ngay sau khi ký HDCN bà Thđã đặt cọc cho ông L số tiền là 150 triệu đồng.

Hai bên thoả thuận trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày đã cọc hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B (bà L) phải giao đủ số tiền cho bên A (ông L, anh B. Bên B (bà Th) chịu trách nhiệm chi phí tách sổ và tự làm sổ.

Bên A (ông L, anh B) cũng cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình không thừa kế gia đình, không dính quy hoạch, không thể chấp với cơ quan tổ chức, cá nhân nào

Ông L bên A đã nhận đủ 150 triệu đồng cho bên B (bà Th) đặt cọc.

Hai bên có thoả thuận về việc phạt cọc nếu các bên có vi phạm cụ thể:

Nếu bên A vi phạm thì sẽ phải bồi thường cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc .

Nếu bên B vi phạm thì chịu mất số tiền cọc.

Hết thời hạn 6 tháng hai bên đã không thực hiện được thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Bà Thkhởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2025 và đòi số tiền đã đặt cọc là 150 triệu đồng, bà Thcho rằng hết 06 tháng từ ngày 23/5/2025 đến ngày 23/11/2025 ông L không phối hợp để bà làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ký HDĐC bà được biết ông L đã tách 75m2 đất ở cho con trai ông là anh Nguyễn Văn L1 nên số đất còn lại trong giấy CNQSD đất chỉ còn lại 75m2 đất ở nên không thể tách thửa cho bà được và bà cũng được biết trước khi nhận tiền cọc của bà ông L cũng đã nhận tiền cọc của anh Tuấn ở Hà nội để chuyển nhượng 75m2 đất ở.

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B và những người trong gia đình bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị C là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan trọng vụ án không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thvà cho rằng : Hiện nay gia đình vẫn đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho bà Thnếu chị Thkhông mua đất nữa là vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc vì vậy sẽ bị mất số tiền 150 triệu đồng đặt cọc chị Thyêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2025 giữa bên nhận tiền cọc là (Bên A) gồm có:

1. Ông Nguyễn Văn L
2. Anh Nguyễn Văn B
3. Bên đặt cọc là (bên B) bà Nguyễn Thị Th
4. Người làm chứng là (bên C) ông Nguyễn Văn Long
5. Bà Nguyễn Thị M là người ký vào Hợp đồng đặt cọc

Các bên thoả thuận thêm đặt cọc để chuyển nhượng 57m2 đất tại thửa số 00952, tờ bản đồ số 255 địa chỉ Xóm Ngành xã L Sơn, Lương Sơn, tỉnh Hoà cũ theo giấy CNQSD đất số vào sổ 111QSDĐ/QĐUBH do ông Nguyễn Văn L đứng tên chủ hộ. Giấy CNQSD đất trên đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn cấp đổi ngày 15/9/2025 hiện nay là giấy CNQSD đất quyền sử hữu tài

sản gắn liền với số AA03877305 số vào sổ CN 7348 gồm những người sử dụng đất chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm.

-Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B.

Tuy nhiên trong HĐĐC ngày 23/5/2025 chỉ có ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị M ký nhận cọc để chuyển nhượng QSD thửa đất trên mà không có sự uỷ quyền hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ có chung QSD đất là vi phạm điều 212 BLDS năm 2015 và khoản 5 điều 14 thông tư số 33/2017/TT-BTNMT. Vì vậy HĐĐC ngày 23/5/2025 giữa ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thvô hiệu không có hiệu lực pháp luật

Vì vậy hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thvề việc “ Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2025 giữa bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B, và bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Thuý.

Tuy nhiên khi ký HĐĐC chị Nguyễn Thị Thcũng biết thửa đất số thửa số 00952, tờ bản đồ số 255 địa chỉ Xóm Ngành xã L Sơn, Lương Sơn, tỉnh Hoà cũ theo giấy CNQSD đất số vào sổ 111QSDĐ/QĐUBH là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L nhưng anh Nguyễn Văn L1 và chị Nguyễn Thị C không ký HĐĐC mà chị Thvẫn thực hiện việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng QSD thửa đất trên. Đây là một phần lỗi bên chị Th(bên đặt cọc)

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn L khai rằng hiện nay vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho chị Th.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án ông L khai rằng “ Anh L1 và chị C không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị Thvà cũng không ký vào HĐĐC . Đây là phần lỗi của ông L, anh B (bên nhận cọc) . Vì vậy cả Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau nên không mất tiền cọc và không phạt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ghi bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn B, phân ký nhận có bà Nguyễn Thị M (vợ ông L) bà M cũng biết việc ông L và ông B ký Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất của hộ ông Bùi Văn L (trong đó có bà Nguyễn Thị M). Do vậy Bà M cũng phải chịu trách nhiệm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thuý.

Căn cứ vào Điều 328 Điều 131 BLDS năm 2015 chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thvề việc đòi ông Nguyễn Văn L số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng) ông L đã nhận ngày 24/5/2025.

Từ những căn cứ nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26,35,39,147 BLTTDS

Các Điều 116,117,131,328,212 BLDS năm 2015 .

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 .

Nghị quyết 326/2016 UBTV Quốc hội ngày 31/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thđôi với ông Nguyễn Văn L về việc Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2025 giữa bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị Th.

1.Buộc: Ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị M phải trả lại số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Th.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thỏa 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 điều 6,7 và 9 của 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.

2.Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa B
- VKSND huyện Lương Sơn
- Chi cục THADS huyện Lương Sơn
- Người tham gia tố tụng
- Lưu HS

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nguyệt

