TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 4 – NGHỆ AN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2026/DS - ST
Ngày: 07-7-2026
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 4 – NGHỆ AN

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Nhiệm và ông Nguyễn Viết Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Nghệ An.

***- Đại diện VKS nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An tham gia phiên tòa*:** Bà Ngô Thị Phương Q.

Ngày 07 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An, xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 91/2026/TLST - DS ngày 27/3/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2026/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965; CCCD: 040165011076

Địa chỉ: Khối B, phường H, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Bị đơn: 1. Anh Trần Mạnh H, sinh năm 1976; CCCD: 040076016080

2. Chị Lý Thị T, sinh năm 1982; CCCD: 040182035689

Địa chỉ: Thôn F, xã Q, tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản lấy lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào thời gian tháng 12 năm 2025, bà có biết vợ chồng chị Lý Thị T và anh Trần Mạnh H ở thôn F, xã Q, tỉnh Nghệ An cần bán đất tại thôn F, xã Q, tỉnh Nghệ An. Nên bà đã mua thửa đất số 485 tờ bản đồ số 36 tại xóm T, nay là thôn F, xã Q, tỉnh Nghệ An của anh H chị T với giá 570.000.000 đồng. Bà C cũng đã tìm hiểu và biết thửa đất này không có tranh chấp, không dính quy hoạch và được xem bìa gốc thửa đất này. Ngày 05/12/2026 giữa bên bán và bên mua đã làm hợp đồng đặt cọc, nội dung bà C đã cọc trước 70.000.000 đồng còn số tiền còn lại sẽ hoàn tất khi xong thủ tục chuyển nhượng đất. Quá thời hạn thỏa thuận 90 ngày như trong đặt

cọc sẽ thực hiện chuyển nhượng nếu không chuyển nhượng sẽ bị phạt cọc 210.000.000 đồng, nếu không mua sẽ mất tiền cọc. Nhưng chưa đến ngày 05/3/2026 thì bà C lên xem đất thì chị T nói có nhà bên cạnh trồng dứa sang đất của mình để nói họ nhổ dứa để dàn xếp giao đất cho bà C, khi nào giải quyết xong thì gọi bà C lên. Nhưng chờ mãi đến sau ngày 05/3/2026 bà C cũng không thấy chị Thủy Đ nên bà C có lên hỏi thì được biết chị T đã bán đất cho người khác. Bà C có yêu cầu chị T trả lại tiền cọc nhưng chị T anh H nói cứ từ từ, bà C cũng đã nhờ đến nhiều người để tác động cho chị T trả tiền nhưng đến nay chị T anh H vẫn không trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Nay bà C yêu cầu buộc bên bán là chị Lý Thị T và anh Trần Mạnh H phải trả tiền cọc 70.000.000 đồng và tiền phạt cọc 140.000.000 đồng, tổng cộng là 210.000.000 đồng. Hoặc chị T anh H không trả lại tiền thì tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho bà C tại thửa đất 485 tờ bản đồ số 36 tại xóm B T, nay là thôn A, xã Q, tỉnh Nghệ An.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hoàn giải bị đơn anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T thống nhất trình bày:

Anh H chị T thống nhất có bán đất tại thửa đất số 485 tờ bản đồ số 36 tại xóm B T, nay là thôn A, xã Q, tỉnh Nghệ An cho bà Nguyễn Thị C với giá 570.000.000 đồng diện tích theo bìa là 1623,3 m^2 đất trong đó có 400 m^2 đất ở và đất TCLN 1223,3 m^2. Thửa đất này là của bố mẹ anh H chị T. Bà C đã đặt cọc trước 70.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là 90 ngày, ghi từ 05/12/2025 đến 05/3/2025, nếu hết thời hạn trên mà bà C không mua thì bà C phải mất tiền cọc còn nếu bên bán không bán thì bên bán phải phạt cọc. Tuy nhiên sau 90 ngày và thêm 15 ngày nữa, bà C cũng không đến để bàn bạc với gia đình anh H chị T về việc chồng thêm tiền và làm thủ tục chuyển nhượng. Anh H chị T cũng chủ động điện thoại cho bà C nhưng không được. Đối với đất 1000 m^2 có ghi trong hợp đồng đặt cọc là đất khai hoang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nằm cạnh thửa đất được cấp. Nay nguyên đơn yêu cầu anh H chị T trả số tiền cọc 70.000.000 đồng và phạt cọc 140.000.000 đồng thì ý kiến của anh chị là không nhất trí vì bà C không mua đất nữa mà không phải anh chị không bán đất, bà C đã tự bẻ cọc, không thực hiện theo hợp đồng đã ký.

Kết quả xác minh tại ông Lý Xuân H1 và bà Phạm Thị N: Năm 2022 ông bà có viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 485 tờ bản đồ số 36 tại thôn A Q cho 02 con gái và con rể là Lý Thị H2, T1 và Lý Thị T và Trần Mạnh H nhưng chưa qua Cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận. Từ đó đến nay cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ai. Việc anh H chị T bán đất cho bà C, ông H và bà N có biết; việc bà C khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ vì bà C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kết quả xác minh tại anh Hồ Xuân T1 và chị Lý Thị H2: Anh T1 và chị H2 có ủy quyền việc bán đất cho anh H chị T. Anh chị có biết việc anh H chị T bán đất cho bà C và đồng ý với việc mua bán đó. Nên việc bà C đòi lại tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ thời điểm thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí theo quy định. Bị đơn anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị C yêu cầu anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T trả lại số tiền đặt cọc mua đất và phạt cọc, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc; bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thôn F, xã Q, tỉnh Nghệ An; các bên không có thỏa thuận về nơi giải quyết tranh chấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Nghệ An theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét hợp đồng đặt cọc đề ngày 05 tháng 12 năm 2025 giữa bà Nguyễn Thị C và anh Trần Mạnh H chị Lý Thị T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức của hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, các bên đều tự nguyện ký vào nên phù hợp về hình thức theo quy định đúng quy định pháp luật tại Điều 328, Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên theo nội dung hợp đồng đặt cọc cho thấy, anh H chị T bán cho bà Nguyễn Thị C thửa đất số 485 tờ bản đồ số 36 tại xóm B T, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An nay là thôn A, xã Q, tỉnh Nghệ An. Đây là thửa đất của ông Lý Văn H3 và bà Phạm Thị N là bố mẹ đẻ của chị T. Tại thời điểm đặt cọc ngày 05/12/2025, khi đặt cọc bà C cũng biết thửa đất này đang mang tên ông H3 và bà N nhưng vẫn đồng ý mua. Nguyên đơn và bị đơn cho rằng ông H3 và bà N đã có giấy ủy quyền cho anh H3 chị T bán thửa đất này, đồng thời xuất trình cho Tòa án giấy chuyển nhượng thửa đất và giấy ủy quyền bán đất nhưng các giấy tờ này không được Cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng chứng thực, cũng không có ai có thẩm quyền xác nhận.

Như vậy, tại thời điểm ngày 05/12/2025 các bên ký hợp đồng đặt cọc theo đó anh H3 chị T bán cho bà Nguyễn Thị C thửa đất 485 tờ bản đồ số 36 tại thôn A, xã Q, tỉnh Nghệ An; anh H3 chị T chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào thừa nhận việc anh H3 chị T được quyền bán toàn bộ thửa đất trên. Mặc dù ông H3 bà N, anh T1 chị H2 có thống nhất việc đã ủy quyền cho anh H3 chị T bán đất nhưng giấy tờ không có giá trị pháp lý vì không đảm bảo quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Nên anh H3 chị T không phải là chủ thể giao kết hợp đồng theo quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự.

Đồng thời tại Hợp đồng đặt cọc có ghi anh H3 chị T đồng ý chuyển nhượng cho bà C 1000 m^2 đất khai hoang, không có số thửa, không có vị trí và không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngay từ đầu hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn yêu cầu anh H3 chỉ T phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2025, nghĩa là nguyên đơn yêu cầu xác định hợp đồng trên có hiệu lực.

Do đó, mặc dù nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng có hiệu lực nhưng xét thấy ngay từ đầu hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu theo Điều 117, 408 Bộ luật dân sự nên không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Vì vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Nên không có căn cứ chấp nhận đối với phần nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả tiền phạt cọc 70.000.000 đồng; mà chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc anh H3 chị T trả lại số tiền cọc 70.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu tiền lãi của khoản tiền cọc nên không xem xét.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí theo quy định. Bị đơn anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T phải chịu án phí 3.500.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 39, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 328, 408, 131 Bộ luật dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Buộc anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T trả lại số tiền 70.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2025.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc buộc anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T trả tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

2.2. Về án phí: Anh Trần Mạnh H và chị Lý Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng, kỷ phần mỗi người là 1.750.000 đồng.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự sửa đổi bổ sung năm 2025, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn khác cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nơi nhận: **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKS ND Khu vực 4 – Nghệ An;
- Cơ quan THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

Trần Ngọc Hà