

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 36/2026/DS-ST

Ngày: 30/3/2026

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 19, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quý;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Sự và ông Phạm Văn Cảnh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2021/TLST-DS ngày 20/10/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2026/QĐXXST-DS ngày 15/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ A, Ấp E, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp A, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp V, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp trình bày:***

Ngày 17/5/2021, bà T và bà Đặng Thị N ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đặng Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số vào sổ CS08255 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 29/10/2020, được điều chỉnh thông tin người sử dụng đất cho bà **Đặng Thị N** vào ngày 22/3/2021.

Theo nội dung thỏa thuận đặt cọc, phần diện tích chuyển nhượng là 2.397,4m², có kích thước ngang 30m (cả phía trước và phía sau), chiều dài 72,92m; giá chuyển nhượng là 2.610.000.000 đồng. Bà **T** đã giao cho bà **N** số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng vào ngày 17/5/2021. Thời hạn để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là từ ngày 17/5/2021 đến ngày 26/6/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 17/6/2021, các bên tiến hành xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng trên thực địa. Tại thời điểm này phát sinh vướng mắc do phần đất giáp suối không có mốc giới rõ ràng, việc xác định ranh giới do bà **T** tự thực hiện. Kết quả đo đạc thực tế thể hiện chiều ngang phía giáp đường là 30m phù hợp thỏa thuận, nhưng chiều ngang phía giáp suối là khoảng 35m, không thống nhất với kích thước 30m theo thỏa thuận và không phù hợp với thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này làm phát sinh sự không rõ ràng về ranh giới và diện tích thực tế của phần đất chuyển nhượng.

Do đó, ngày 24/6/2021, bà **T** đã yêu cầu bà **N** phối hợp xác định lại ranh giới đất một cách cụ thể, rõ ràng để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà **N** không thực hiện việc phối hợp. Đến hết thời hạn thỏa thuận (ngày 26/6/2021), các bên không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà **N** trong việc không xác định rõ ranh giới đất là yếu tố cơ bản của đối tượng hợp đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 giữa bà **Nguyễn Thị T** và bà **Đặng Thị N**; buộc bà **Đặng Thị N** hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 260.000.000 đồng.

** Bị đơn bà **Đặng Thị N** lời khai trong quá trình giải quyết thể hiện:*

Bà thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 với bà **T**, nội dung chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 28 với diện tích 2.397,4m², giá chuyển nhượng là 2.610.000.000 đồng; bà đã nhận số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã sẵn sàng thực hiện việc chuyển nhượng và nhiều lần yêu cầu bà **T** tiến hành công chứng hợp đồng trong thời hạn đã thỏa thuận. Tuy nhiên, phía bà **T** không thực hiện mà còn yêu cầu đo đạc lại và xác định lại ranh giới đất.

Bà **N** cho rằng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, có ranh giới ổn định, không có tranh chấp và việc chuyển nhượng phải căn cứ theo diện tích, kích thước thể hiện trong Giấy chứng nhận. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu đo đạc lại của bà **T**. Theo bà **N**, nguyên nhân dẫn đến việc

không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do phía nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

** Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo tố tụng và việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật về người tiến hành tố tụng. Những bị đơn không tham gia phiên tòa được coi là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sự vắng mặt của đương sự:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên tòa là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, đồng thời phải chịu hậu quả pháp lý của việc không thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Các bên thống nhất vào ngày 17/5/2021 có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.397,4m², giá chuyển nhượng 2.610.000.000 đồng; nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc 260.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch đặt cọc giữa các bên là có thật.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh vướng mắc liên quan đến việc xác định ranh giới, kích thước phần đất chuyển nhượng. Kết quả xác minh

và lời trình bày của các bên thể hiện: Phần đất giáp suối không có mốc giới rõ ràng; số liệu đo đạc thực tế có sự chênh lệch so với kích thước mà các bên đã thỏa thuận và so với thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: đối tượng của hợp đồng đặt cọc là phần diện tích đất cụ thể, có vị trí, ranh giới, kích thước xác định. Tuy nhiên, trong trường hợp này, tại thời điểm giao kết, các bên chưa xác định được rõ ràng, thống nhất về ranh giới thực tế của phần đất chuyển nhượng, dẫn đến việc các bên có sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng.

[3] Về nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng:

Sau khi phát hiện sự sai lệch về ranh giới, nguyên đơn đã chủ động yêu cầu bị đơn phối hợp xác định lại ranh giới đất để làm cơ sở tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn đã có văn bản yêu cầu gửi cho bị đơn thông qua đường bưu chính; bị đơn đã nhận được nhưng không thực hiện việc phối hợp xác định lại ranh giới đất.

Mặt khác, kết quả xác minh thể hiện: trong suốt thời hạn thực hiện hợp đồng (đến ngày 26/6/2021), bị đơn chưa thực hiện việc xác nhận tình trạng bất động sản theo quy định pháp luật. Đây là một trong các thủ tục cần thiết để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện không chỉ xuất phát từ việc các bên có sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng mà còn do bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ phối hợp cần thiết để làm rõ đối tượng và hoàn tất điều kiện chuyển nhượng.

[4] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp đối tượng của giao dịch dân sự không thể thực hiện được thì giao dịch đó vô hiệu. Trong vụ án này, do đối tượng của hợp đồng đặt cọc không được xác định rõ ràng, không thể xác định chính xác ranh giới, diện tích thực tế để thực hiện việc chuyển nhượng, nên không có cơ sở để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 giữa các bên là vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

[5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc 260.000.000 đồng, do đó bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Xét thấy việc hợp đồng vô hiệu xuất phát từ nguyên nhân khách quan là sự không rõ ràng về đối tượng giao dịch, đồng thời các bên đều có một phần trách nhiệm trong việc không làm rõ ranh giới ngay từ đầu, nên không đặt ra việc phạt cọc. Nguyên đơn cũng không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét giải quyết.

[6] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng là có căn cứ; quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận.

[8] Về án phí:

Do Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên đây là tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Nguyên đơn không phải chịu án phí; hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 131 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** đối với bị đơn bà **Đặng Thị N** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2021 giữa bà **Nguyễn Thị T** và bà **Đặng Thị N** là vô hiệu.

-Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà **Đặng Thị N** có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Đặng Thị N** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007760, ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Về thi hành án:

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 và 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, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 19;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Nguyễn Ngọc Quý

