

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 – VĨNH LONG**

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

Bản án số: 167/2026/DS-ST

Ngày: 22-5-2026

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 1 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Tuyết Nga

Bà Nguyễn Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Yến Nhi, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2026/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Đại Vĩnh T, sinh năm 1983 (có mặt)

Nơi cư trú: số A T, khóm C, phường P, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số A ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H: Chị Lê Phương C, sinh năm 1987; nơi cư trú B64, đường Đ, phường T, tỉnh Vĩnh Long “theo giấy ủy quyền ngày 16/4/2026” (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/02/2026, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Đại Vĩnh T trình bày:

Ngày 24/10/2025 anh và ông Trần Văn H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần của thửa số 1543, tờ bản đồ số 79, phường P, tỉnh Vĩnh Long giá chuyển nhượng bằng 550.000.000 đồng. Theo hợp đồng anh đã giao tiền cọc cho ông Trần Văn H số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt, có làm giấy nhận cọc. Ông H hứa sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, tuy nhiên qua liên hệ với Văn phòng Đ – Vĩnh Long, anh được biết phần đất thửa 1543 ông H yêu cầu tách thửa để chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa do vướng quy hoạch, không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng. Do ông Trần Văn H không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng hai bên đã ký. Ngày 24/01/2026 anh có văn bản gửi ông H yêu cầu ông H trả lại tiền cọc, tuy nhiên ông H không hoàn trả tiền cọc. Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông H.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2025, buộc ông Trần Văn H hoàn trả lại tiền cọc bằng 360.000.000 đồng và chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Lê Phương C trình bày: Ông Trần Văn H thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Đại Vĩnh T một phần của thửa 1543. Ngày 24/10/2025 ông H và anh T có ký hợp đồng đặt cọc và ông H đã nhận tiền cọc với số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng). Tuy nhiên, bên ông H không vi phạm hợp đồng đặt cọc do chưa đến thời hạn chuyển nhượng đất, nên không đồng ý hủy cọc và trả tiền cọc bằng 360.000.000 đồng cho anh T.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long:

+ Về tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Xét hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất ký ngày 24/10/2025 giữa anh T và ông H thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa 1543, tờ bản đồ 79 tổng diện tích 598m² tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh

Long, căn cứ vào giấy nhận tiền cọc và thừa nhận của ông H có nhận tiền cọc từ anh T bằng 360.000.000 đồng. Nay anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc, bị đơn ông H cho rằng thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trước 30/11/2026 đến nay chưa hết thời hạn, nên ông H không vi phạm hợp đồng và không đồng ý trả lại tiền cọc. Xét thấy bản chất của hợp đồng đặt cọc là nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần của thửa 1543, nghĩa vụ bắt buộc của bên bán (ông H) là thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định pháp luật. Căn cứ Công văn số 27/CNKV1, ngày 24/4/2026 của Chi nhánh văn phòng Đ thể hiện: Thửa 1543 không thực hiện được việc khảo sát đo đạc tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở đô thị theo yêu cầu của ông H, lý do vị trí tách thửa nằm trong phạm vi quy hoạch. Mặt khác, theo quy định tại Điều 20 Luật đất đai năm 2024 và khoản 1 điều 5 Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND, ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh V quy định diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm phải đảm bảo từ 300m² trở lên, trong khi thửa 1543 tổng diện tích 598m² không đáp ứng đủ điều kiện tách thửa. Nhận thấy, từ thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thửa 1543 đã vướng quy hoạch dẫn đến giao dịch đặt cọc (tách thửa chuyển nhượng) không thể thực hiện được. Căn cứ điều 408 Bộ luật dân sự hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu căn cứ điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó ông H có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận bằng 360.000.000 đồng cho anh T, anh T không yêu cầu phạt cọc đây là sự tự nguyện của anh T, yêu cầu này phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đại Vĩnh T: Vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất ngày 24/10/2025, buộc ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T 360.000.000 đồng tiền nhận cọc, ông H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 12/02/2026 anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự (hợp đồng đặt cọc).

Bị đơn có nơi cư trú ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/10/2025 và buộc bị đơn ông Trần Văn H hoàn trả số tiền đặt cọc bằng 360.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa anh T và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 1543, từ

bản đồ số 79 đất tọa lạc phường P, tỉnh Vĩnh Long với giá 550.000.000 đồng. Ngày 24/10/2025 anh T và ông H giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, theo thỏa thuận anh T đã giao tiền cọc cho ông H bằng 360.000.000 đồng, sự việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền cọc có lập thành hợp đồng và giấy nhận tiền được các bên thừa nhận, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo nội dung hợp đồng, các bên thỏa thuận thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 30/11/2026. Bị đơn và người đại diện hợp pháp bị đơn cho rằng thời hạn thực hiện hợp đồng chưa hết, do đó phía bị đơn chưa vi phạm hợp đồng nên không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền cọc. Xét thấy, qua các tài liệu chứng cứ vụ án: Tại Công văn số 27/CNKV1, ngày 24/4/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 1 thể hiện *“Theo kết quả đo đạc hiện trạng tại biên bản ngày 07/4/2026, Chi nhánh V thực hiện khảo sát đo đạc theo đề nghị của ông H được, lý do: Tại vị trí tách thửa đất chủ sử dụng yêu cầu tách thửa chuyển mục đích sang đất ở đô thị nằm trong phạm vi quy hoạch công trình căn cứ theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030...”* Ngoài ra, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H và anh T là một phần của thửa 1543 không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định của UBND tỉnh V (BL 65).

Do phần đất ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 220 của Luật đất đai năm 2024. Việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng xuất phát từ tình trạng pháp lý của thửa đất. Mặc dù thời hạn thực hiện hợp đồng chưa hết, nhưng cơ quan có thẩm quyền đã xác định phần đất không đủ điều kiện tách thửa, nằm trong phạm vi quy hoạch công trình sử dụng đất. Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được căn cứ Điều 408 của Bộ luật dân sự *“1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.”*, nên hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết. Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có thể khắc phục tình trạng pháp lý của thửa đất để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/10/2025.

[4] Đối với yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc: Căn cứ điều 131 của Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T số tiền nhận cọc bằng 360.000.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm

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. Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch bằng 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch bằng 18.000.000 đồng. Anh Trần Đại Vĩnh T không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho anh T bằng 9.300.000 đồng theo biên lai thu số 0003579, ngày 03/3/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 116; Điều 131; Điều 328; Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 220 Luật đất đai năm 2024.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đại Vĩnh T.

1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất ký ngày 24/10/2025 giữa anh Trần Đại Vĩnh T và ông Trần Văn H về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1543, tờ bản đồ số 79 đất tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc ông Trần Văn H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận cọc bằng 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) cho anh Trần Đại Vĩnh T.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể 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 án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tất cả các khoản tiền) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 18.300.000 đồng. Anh Trần Đại Vĩnh T không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho anh T bằng 9.300.000 đồng theo biên lai thu số 0003579, ngày 03/3/2026 tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về quyền kháng cáo: 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 kháng cáo tính 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 02 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Mỹ Chi