

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 19/8/2025
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 10 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Quốc Vượng

Bà Trương Thị Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Trọng Lợi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/8/2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2025/TLST-DS ngày 06/01/2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Thị Y, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

* Bị đơn: Anh Huỳnh Dương Q, sinh năm 1993.

Địa chỉ: tổ B, ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

* Người làm chứng:

Anh Võ Nguyên P, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

Anh Điều N. Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Thị Y trình bày:

Bà Thị Y có thửa đất số 60 tờ bản đồ số 07 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, Đồng Nai). Ngày 13/01/2022, bà Y thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Q một phần diện tích đất với diện tích 01 xào thuộc thửa đất nêu trên với giá 200.000.000đ. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc, anh Q đặt cọc cho bà Y số tiền 110.000.000đ, thỏa thuận trong thời gian 100 ngày, anh Q sẽ lo làm thủ tục tách thửa, sang tên. Sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên thì anh Q sẽ trả nốt cho bà Y số tiền 90.000.000đ.

Do tin tưởng anh Q nên bà Y giao giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Q đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Nhưng do quá thời hạn 100 ngày mà anh Q vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa, sang tên, bà Y nhiều lần hỏi nhưng anh Q đều nói không biết, không làm được.

Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Y với anh Q ngày 13/01/2022, yêu cầu anh Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03703 thửa đất số 60 tờ bản đồ số 7 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà Y.

Bị đơn anh Huỳnh Dương Q trình bày:

Ngày 13/01/2022, anh Q với bà Y có thỏa thuận anh Q nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất 1200m² thuộc thửa đất số 60 tờ bản đồ số 7 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 200.000.000đ. Do chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất nên để đảm bảo việc ký kết hợp đồng, anh Q có đặt cọc cho bà Y số tiền 110.000.000đ và hẹn trong vòng 120 ngày sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên tại văn phòng công chứng và anh Q sẽ trả số tiền còn lại khi công chứng. Việc đặt cọc có lập hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực.

Theo hợp đồng đặt cọc thì bà Y là người bán nên có trách nhiệm tách thửa sang tên nhưng do bà Y là người dân tộc thiểu số, không biết chữ nên anh Q nhận đứng ra thay bà Y làm sổ. Tuy nhiên, khi nhờ người đo đạc làm thủ tục tách thửa, do thửa đất bị biến động và cần chờ sơ đồ kênh thủy lợi nên không tách thửa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên được.

Anh Q đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Y, đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu phản tố buộc bà Y trả lại cho anh Q số tiền đã nhận cọc là 110.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa cơ bản đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên, buộc anh Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà Y trả lại cho anh Quân số tiền đã nhận cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Y khởi kiện anh Q có nơi cư trú tại xã T, tỉnh Đồng Nai yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Q có yêu cầu phản tố yêu cầu buộc bà Y trả lại tiền đặt cọc. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Bà Thị Y đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bà Y vắng mặt và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt bà Y theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì ngày 13/01/2022, giữa bà Y và anh Q có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất 01 xào (1000m²) thuộc thửa đất số thửa đất số 60 tờ bản đồ số 7 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 200.000.000đ. Giữa các bên có lập 01 hợp đồng đặt cọc, bà Y nhận của anh Quân số tiền 110.000.000đ, bà Y có giao cho anh Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 60 để anh Q làm thủ tục tách thửa. Đây là sự thật, được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng giữa các bên thấy rằng: Đối tượng thỏa thuận của các bên là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 60 tờ bản đồ số 7 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03703 ngày 14/5/2009 cho hộ bà Thị Y.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 401 của Bộ luật dân sự.

Theo hợp đồng đặt cọc thì bà Y có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng nhưng do bà Y không biết chữ nên anh Q nhận đứng ra làm thủ tục. Tuy nhiên, theo anh Q trình bày là do đất bị biến động, cần chờ cập nhật sơ đồ kênh thủy điện nên chưa thể tách thửa được. Lời khai của anh Q phù hợp với nội dung tại công văn số 902/CN.VPĐKĐĐ ngày 06/36/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định ngày 19/01/2022 có thụ lý hồ sơ xin tách thửa của thửa đất 60 nhưng “không đủ điều kiện tách thửa vì ranh hiện trạng sử dụng đất đã bị biến động so với giấy chứng nhận đã cấp”. Và đến ngày 06/5/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H không thụ lý cá nhân/tổ chức nào đăng ký đo đạc, tách thửa đối với thửa đất trên.

Do không thực hiện được việc tách thửa sang tên, bà Y khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu anh Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03703 được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 14/5/2009 cho hộ bà Thị Y, anh Q đồng ý. Đây là sự tự nguyện của các bên, cần chấp nhận.

Do hợp đồng bị hủy nên hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết theo khoản 1 Điều 427 và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015. Anh Q yêu cầu bà Y trả lại số tiền đã nhận cọc là có căn cứ, được chấp nhận.

Bà Y cho rằng việc không thực hiện được việc tách thửa sang tên để chuyển nhượng cho anh Q là lỗi của anh Q nên không đồng ý trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc thì bà Y có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa nhưng do bà Y không biết chữ nên anh Q tự nguyện thay bà Y làm thủ tục chứ không phải là trách nhiệm bắt buộc của anh Q. Và việc không thực hiện được hợp đồng là do nguyên nhân khách quan đất bị biến động không phải lỗi chủ quan của anh Q. Ý kiến của bà Y là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Q phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, 228, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố

tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ vào các điều 117, 328, 401 427 Bộ luật dân sự 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2017.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2.T: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thị Y

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà Thị Y với anh Huỳnh Dương Q ngày 13/01/2022.

Buộc anh Huỳnh Dương Q trả lại cho bà Thị Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 60 tờ bản đồ số 7 tại ấp E, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) số vào sổ H03703 được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Thị Y ngày 14/5/2009.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Dương Q.

Buộc bà Thị Y trả cho anh Huỳnh Dương Quân S tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

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 khoản 2 điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Dương Q phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho anh Huỳnh Dương Quân S tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.150.000đ (hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005753 ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

Bà Thị Y phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 5.500.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005666 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản. Bà Thị Y còn phải nộp 4.900.000đ (bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai
- VKSND khu vực 10 – Đồng Nai
- THADS khu vực 10 – Đồng Nai
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải