

Bản án số: 26 /2025/DS-ST
Ngày 11/09/2025
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 12 - ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên.
- **Hội thẩm nhân dân:** bà Võ Thị Ngọc; bà Trần Thị Chín.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:** ông Đỗ Duy Hiếu - Chức danh Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 09 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 06 năm 2025 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2025/QĐST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Hà Thị Th; sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn 08, xã d, huyện b, tỉnh Bình Phước (cũ).

Nay thuộc: xã n, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Thành k; sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 02, xã m, huyện b, tỉnh Bình Phước (cũ).

Nay thuộc: xã b, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn Trần Thị Y; Sinh năm: 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 03, xã n, huyện b, tỉnh Bình Phước.

Nay thuộc: xã n, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 05 năm 2025 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: Tháng 3/2022, bà Yến nói với bà Thoa có thửa đất ở thôn 3, xã Nghĩa Trung và có nhu cầu bán đất. Bà Yến dẫn bà Thoa đi xem thửa đất thì thấy đây là đất trống, không có tài sản gắn liền với thửa đất. Bà Yến nói thửa đất này là của bà, bà bán với giá tiền là 240.000.000đ (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Do tin tưởng bà Yến nên bà Thoa đồng ý mua thửa đất này. Thửa đất này có chiều ngang theo mặt đường đất là 11^m00, chiều dài là khoảng 20^m00, thửa đất hình tam giác, một bên giáp với đất của ông Thuận, một bên giáp đất của bà Hạnh. Ngày 11/3/2022, bà Thoa và bà Yến đã ký Hợp đồng đặt cọc theo mẫu và điền thông tin vào. Lúc viết nội dung thông tin thì chỉ đặt cọc 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nhưng thực tế tôi đã đưa đủ số tiền là 240.000.000đ

(Hai trăm bốn mươi triệu đồng) nên ghi thêm ở dòng dưới cùng là “bàn giao đủ”. Sau đó, bà Thoa thấy như vậy chưa rõ ràng nên viết tiếp 01 giấy tay khác xác định bà Yến đã nhận đủ số tiền 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), bà Yến cam kết trong thời hạn 45 ngày sẽ ra sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đứng tên tôi. Kể từ đó đến nay bà Yến vẫn không làm thủ tục sang tên, qua tìm hiểu được biết thửa đất này không phải của bà Yến. Vì vậy yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết buộc bà Trần Thị Yến phải trả cho bà Thoa số tiền là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và bồi thường tiền phạt cọc là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ngày 10 tháng 09 năm 2025 nguyên đơn xin rút yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn chị Trần Thị Y trình bày nội dung: Tôi có ký hợp đồng đặt cọc với cô Thoa là đúng, nội dung là đúng, tôi có nhận số tiền 240.000.000đ là đúng, nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn Chanh, tôi và cô Nguyễn Thị Thủy mua chung, hợp đồng mua bán với ông Chanh chỉ giấy tờ viết tay, chưa có công chứng hoặc chứng thực, ông Chanh hẹn 45 ngày sẽ sang tên cho tôi, vì vậy tôi có hẹn với cô Yến là 45 ngày sẽ sang tên, nhưng ông Chanh không thực hiện được, vì vậy tôi với cô Thoa cũng không thực hiện được. Đất hiện nay cô Thoa đang sử dụng nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Bị đơn cư trú tại Thôn 2 Bình Minh, xã Bom Bo, tỉnh Đồng Nai, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn xét thấy: Ngày 11/03/2022 chị Trần Thị Y và chị Hà Thị Th ký hợp đồng đặt cọc thửa đất tại thôn 3, xã Nghĩa Trung, trong hợp đồng không thể hiện diện tích chuyển nhượng, số tờ, số thửa đất, chị Trần Thị Y thừa nhận đất này vẫn đang đứng tên ông Nguyễn Văn Chanh, các bên chưa hoàn thành thủ tục sang tên. Như vậy quyền sử dụng đất của thửa đất chưa thuộc về chị Trần Thị Y nhưng chị Yến vẫn đem chuyển nhượng cho người khác và làm thủ tục đặt cọc là trái pháp luật, vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 11/03/2022 giữa chị Trần Thị Y và chị Hà Thị Th là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Số tiền đặt cọc 240.000.000đ, tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả nhưng xin trả trong thời hạn 6 tháng, nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn trả dần. Vì vậy Buộc chị Trần Thị Y trả lại chị Hà Thị Th số tiền đặt cọc 240.000.000đ.

Về việc phạt cọc, nguyên đơn rút yêu cầu nên hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với diện tích đất các bên chưa giao nhận.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn chị Trần Thị Y phải nộp án phí theo luật định, số tiền án phí là 12.000.000đ. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn chị Hà Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009831 ngày 03/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 127 Bộ luật dân sự.
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025.
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 11/03/2022 giữa chị Trần Thị Y và chị Hà Thị Th là vô hiệu.

Buộc chị Trần Thị Y trả lại chị Hà Thị Th số tiền đặt cọc 240.000.000đ.

Về việc phạt cọc, nguyên đơn rút yêu cầu nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Về án phí DSST: Buộc chị Trần Thị Y phải nộp án phí là 12.000.000đ. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn Hà Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009831 ngày 03/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ).

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

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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKS ND ;
- THA DS;
- Đương sự;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyên