

Bản án số: 26/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
V/v tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản
do người chết để lại*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Danh Hiếu;

2. Bà Bùi Thu Hảo;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Khánh Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 334/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2024/QĐXX-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ ***Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1972;

Địa chỉ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2/ ***Bị đơn:***

2.1/ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1938;

2.2/ Phạm Thị X, sinh năm 1964;

2.3/ Phạm Văn H, sinh năm 1972;

2.4/ Phạm Thị P, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo uỷ quyền của T, X, P, H:

Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2.5/ Phạm Văn Đ, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2.6/ Phạm Văn X1, sinh năm 1983; (Vắng mặt)
2.7/ Phạm Thị D1, sinh năm 1965; (Vắng mặt)
2.8/ Phạm Thị H1, sinh năm 1981; (Vắng mặt)
2.9/ Phạm Văn L, sinh năm 1969; (Vắng mặt)
2.10/ Phạm Văn M, sinh năm 1976; (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ liên hệ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp;

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị P1, sinh năm 1970;
Địa chỉ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

4/ Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1964;
Địa chỉ: khu phố D, phường B, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D trình bày:*

Ngày 28/5/2018 anh với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị B có thoả thuận mua bán một thửa đất ruộng, diện tích 1286m², thửa số 988. Việc mua bán đôi bên có làm Giấy tay và cùng ký tên với giá chuyển nhượng là: 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng, anh đã đưa cọc trước 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, còn lại 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng khi ra công chứng sẽ đưa tiếp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, còn 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng khi hoàn tất hồ sơ sẽ trả đủ. Giấy mua bán đất của đôi bên có ông trưởng ấp tên Nguyễn Văn N ký tên làm chứng. Thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng là 02 năm kể từ ngày làm giấy tay. Khi hết hạn là năm 2020 phía ông T, bà B bội tính, không thực hiện Hợp đồng lý do ông nói là các con ông không cho bán đất nên yêu cầu huỷ hợp đồng. Hai bên phát sinh tranh chấp. Nay các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển sang thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt cọc theo thoả thuận. Tại đơn khởi kiện anh yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Phạm Văn T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà B gồm ông Phạm Văn T, Phạm Thị X, Phạm Thị D1, Phạm Văn Đ, Phạm Văn L, Phạm Văn H, Phạm Văn M, Phạm Thị P, Phạm Thị H1 và Phạm Văn X1 có nghĩa vụ trả cho anh số tiền tổng cộng là 150.000.000 đồng. Tại phiên toà, anh D yêu cầu các đồng bị đơn trả cho anh số tiền tổng cộng là 100.000.000 đồng bao gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Anh rút yêu cầu trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

Phần đất anh thoả thuận chuyển nhượng hiện nay, anh không có quản lý sử dụng mà do bên ông T quản lý sử dụng.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà anh Phạm Văn Đ là bị đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của ông T, chị X, chị P, anh H trình bày:*

Cha anh là ông Phạm Văn T, mẹ anh là bà Võ Thị B (đã chết).

Cha mẹ anh gồm có 09 người con gồm Phạm Thị X, Phạm Thị D1, Phạm Văn

Đ, Phạm Văn L, Phạm Văn H, Phạm Văn M, Phạm Thị P, Phạm Thị H1 và Phạm Văn X1. Ông bà ngoại anh đều chết trước mẹ anh, mẹ anh không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Cha mẹ anh có chuyển nhượng đất cho anh D với giá 90.000.000 đồng, đã nhận 50.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng chưa giao, việc mua bán không thành công (hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên anh D yêu cầu trả cọc với số tiền tổng cộng là 100.000.000 đồng thì anh và anh chị em trong nhà sau khi thảo luận cũng thống nhất trả tiền nhưng xin nguyên đơn cho trả làm 03 lần để có thời gian chuẩn bị tiền, cụ thể:

Lần 01: Khi án có hiệu lực pháp luật gia đình anh sẽ trả 30.000.000 đồng;

Lần 02: Sau lần 01 thời gian 01 tháng gia đình anh sẽ trả 40.000.000 đồng;

Lần 03: Sau lần 02 thời gian 01 tháng sẽ tiếp tục trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng.

Phần đất mà anh D và cha mẹ anh thoả thuận chuyển nhượng hiện tại do gia đình anh quản lý sử dụng, chưa có giao cho bên anh D, còn phần đất chuyển nhượng trước đây thì nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện sau, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng anh Phạm Văn M là bị đơn trình bày:*

Anh thống nhất ý kiến của anh Đ, anh không có ý kiến gì khác.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn N là người làm chứng trình bày:*

Ông T, bà B có chuyển nhượng một phần đất cho anh D với giá là 90.000.000 đồng, anh D đã đưa tiền cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào có giấy tờ sẽ trả đủ. Nếu bên bán không bán thì của một đền hai còn ông D không mua thì mất cọc, khi đó không thoả thuận cụ thể số tiền nhưng theo ông của một đền hai là 50.000.000 đồng đền thêm 50.000.000 đồng là tổng cộng chỉ có 100.000.000 đồng.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị P1 trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn là anh D, không có ý kiến khác.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền là 50.000.000 đồng.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại phường B, tỉnh Đồng Tháp nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 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 Hoà giải đối thoại tại toà án, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền đặt cọc của ông T, bà B (đã chết). Căn cứ vào Điều 328, 615 Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”.

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa có mặt ông D, ông Đ, bà P1; các đương sự H1, X1, D1, L, M vắng mặt lần hai không có lý do; ông Nguyễn Văn N vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt bị đơn và người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ vào Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các đồng bị đơn cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 50.000.000 đồng, phạt cọc là 50.000.000 đồng theo giấy tay mua bán đất ngày 28/5/2018 giữa ông T, bà B và ông Nguyễn Văn D. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn là anh Đ (anh Đ là đại diện theo uỷ quyền của ông T, chị X, anh H, chị P) đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả số tiền 100.000.000 đồng làm 03 lần. Bị đơn còn lại là chị H1, anh X1, chị D1, anh L không có ý kiến trình bày; anh M thống nhất ý kiến của anh Đ.

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu các đồng bị đơn trả tổng cộng số tiền là 150.000.000 đồng trong đó có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tại phiên tòa anh D rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000 đồng phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy việc anh D rút yêu cầu là tự nguyện, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc giữa ông D và ông T, bà B là có thật, được các đương sự thừa nhận và thể hiện trong giấy tay mua bán đất mà nguyên đơn cung cấp cho toà án, đồng thời thể hiện trong biên bản hoà giải ngày 26/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B).

Tại giấy mua bán đất ngày 28/5/2018 mà nguyên đơn cung cấp cho toà án thể hiện ông T, bà B có thoả thuận bán cho ông D một miếng đất với số tiền là 90.000.000 đồng; có đưa cọc là 50.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng; khi ra công chứng đưa thêm 20.000.000 đồng; còn lại 20.000.000 đồng có bằng khoán sẽ đưa đủ, nếu ai thay đổi, “*của một đề hai*”, nếu không có tiền lấy đất thì số tiền mất hết. Hai bên có ký tên vào giấy mua bán đất. Khi thoả thuận không thoả thuận rõ là

chuyển nhượng phần đất thuộc thửa nào, diện tích là bao nhiêu nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cả hai bên đều thống nhất là thửa đất 988, tờ bản đồ BXC2 (hiện tại đã tặng cho một phần nên còn lại diện tích là 525.7m², số thửa mới là 2612).

Tại phiên hoà giải cơ sở ngày 26/8/2022 tại Ủy ban nhân dân xã B, bên nguyên đơn đồng ý nhận của một đền hai, nhận lại số tiền là 100.000.000 đồng thời gian là 45 ngày kể từ ngày hoà giải, trả một lần.

Điều đó cho thấy các bên đã thống nhất cách hiểu của thoả thuận của một đền hai là 50.000.000 đồng + 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển sang thực hiện nghĩa vụ trả tiền (tiền đặt cọc).

Bà Võ Thị B là vợ của ông Phạm Văn T. Bà B chết năm 2021; cha mẹ bà B đều chết trước bà B, bà B có 09 người con gồm: Phạm Thị X, Phạm Văn H, Phạm Thị P, Phạm Văn Đ, Phạm Văn M, Phạm Văn X1, Phạm Thị H1, Phạm Thị D1, Phạm Văn L, ngoài ra bà B không có con riêng, con nuôi nào khác.

Nay anh D khởi kiện yêu cầu ông T cùng hàng thừa kế của bà B gồm ông T, Phạm Thị X, Phạm Thị D1, Phạm Văn Đ, Phạm Văn L, Phạm Văn H, Phạm Văn M, Phạm Thị P, Phạm Thị H1 và Phạm Văn X1 là phù hợp, tuy nhiên, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B chỉ thực hiện nghĩa vụ của bà B trong phạm vi di sản của bà B để lại.

Tại phiên toà, anh Đ đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông T, X, H, P và ông D thống nhất về số tiền nhận cọc và phạt cọc tổng cộng là 100.000.000 đồng. Anh M có văn bản trình bày thống nhất ý kiến của anh Đ.

Các đương sự chị H1, anh X1, chị D1, anh L đã được triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nhưng các đương sự trên vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến phản đối gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh D. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tài liệu, tình tiết, văn bản mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Như vậy các đương sự trên đã thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Thời gian trả tiền: Nguyên đơn yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, anh Đ xin trả làm 03 lần: lần 01 trả 30.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật, lần 02 trả 40.000.000 đồng cách lần 01 thời gian 01 tháng, lần 03 trả 30.000.000 đồng cách lần 02 thời gian 01 tháng; Hội đồng xét xử xét thấy, phía bên chuyển nhượng đã nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng từ năm 2018, đến năm 2020 là đến hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện dẫn đến tranh chấp kéo dài đến hôm nay. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cần buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với quyền sử dụng đất các bên không có yêu cầu hay ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. H2 án phí cho nguyên đơn.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 229, Điều 147, 227, 228, 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án;

- Điều 328, 468, 615 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

Buộc ông Phạm Văn T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị B là ông Phạm Văn T, Phạm Thị X, Phạm Văn H, Phạm Thị P, Phạm Văn Đ, Phạm Văn M, Phạm Văn X1, Phạm Thị H1, Phạm Thị D1, Phạm Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền tổng cộng là 100.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B chỉ thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản của bà B để lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H2 lại cho anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001239 ngày 23/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh ĐT;
- VKSND.KV2;
- THADS.tỉnh ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Thu Thảo