TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - TÂY NINH** TỈNH TÂY NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 429/2025/DS-ST
Ngày: 30 - 9 - 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 3, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vụ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Rạt

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Như Ý - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh tham gia phiên tòa****:* ông Nguyễn Văn Còn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 102/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 về "*tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 503/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 338/2025/QĐST – DS ngày 12/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết M là bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp F ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (hợp đồng ủy quyền số 093, quyển số 01/2025/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/01/2025) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Tuyết M là luật sư Thái Hoàng D chi nhánh Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn luật sư tỉnh T.

Bị đơn: ông Trần Văn X, sinh năm 1964. Địa chỉ thường trú: ấp E, xã C, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện cư trú tại: ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn X là ông Phùng Văn K, sinh năm 1959. Địa chỉ: F khu phố A, xà H, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền ngày 24/9/2025. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/01/2025, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M do bà Nguyễn Thị Kim C trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 11/11/2024, bà Trần Thị Tuyết M có thỏa thuận với ông Trần Văn X về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất thuộc thửa đất số 164 và 165, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

Để làm tin cho việc chuyển nhượng, hai bên đã lập "Hợp đồng đặt cọc" cùng ngày 11/11/2024, trong đó các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng tổng cộng là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận, bà M giao cho ông X 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, số tiền còn lại 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc**.**

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 60 ngày, khi bà M liên hệ để thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng thì ông Trần Văn X không thực hiện như cam kết, đồng thời cũng không hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Bà M đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu giải quyết nhưng ông X né tránh, không hợp tác.

Trước hành vi trên, bà M vô cùng bức xúc**,** nhận thấy ông Trần Văn X đã có dấu hiệu gian dối, bội tín trong giao dịch chuyển nhượng đất**,** vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

Tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 11/11/2024 giữa bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Văn X liên quan đến các thửa đất số 164, 165; tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An**.**

Buộc ông Trần Văn X hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Bị đơn là ông Trần Văn X do ông Phùng Văn K đại diện trình bày và yêu cầu:

Ông Trần Văn X thống nhất với nguyên đơn về việc hai bên có ký "Hợp đồng đặt cọc" ngày 11/11/2024 và ông X có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà M. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng, phần đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng T - Chi nhánh S để vay 1.700.000.000 đồng, khoản vay trên được đảm bảo bằng việc ông X thế chấp tài sản là thửa đất số 164, 165 nêu trên. Việc này bà M biết rõ.

Đến ngày 11/01/2025, theo lịch hẹn, hai bên có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi công chứng viên yêu cầu cung cấp căn cước công dân để lập hợp đồng thì bà M không đồng ý cung cấp, dẫn đến hợp đồng không thể ký kết được. Do vậy, ông X cho rằng việc hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của bà M, ông không có lỗi nên không đồng ý với toàn bộ yêu

cầu khởi kiện.Ông X không đồng ý việc hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng và hiện nay vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh phát biểu quan điểm như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền nghĩa vụ và chấp hành nội quy phiên tòa do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2024 buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ trả cho Trần Thị Tuyết M số tiền đặc cọc là 200.000.000 đồng.

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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: bà Trần Thị Tuyết M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Trần Văn X phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền là 200.000. 000 đồng tiền đặt cọc. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn ông Trần Văn X cư trú tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Văn X được xác lập vào ngày 11/11/2024. Đến ngày 13/01/2025, giữa các bên phát sinh tranh chấp do việc hợp đồng không được thực hiện theo thỏa thuận.

Căn cứ quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự**,** *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm."*

Như vậy, tính từ thời điểm phát sinh tranh chấp (13/01/2025) đến thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không đặt ra việc xem xét thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

[3] Các đương sự thống nhất về việc bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Văn X ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2024, ông Trần Văn X có nhận 200.000. 000 đồng

tiền đặt cọc nên đây được xem là các tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, 93 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim C, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn X hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc nhưng tại phiên tòa bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn X phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc không yêu cầu phạt cọc là không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu của bà M nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Về phạm vi xét xử:

Các đương sự thống nhất xác định diện tích và vị trí đất liên quan trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2024 là thửa đất số 164 và 165, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh. Các bên thống nhất không tranh chấp về quyền sử dụng đất, mà chỉ tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2025. Ngoài ra ông Trần Văn X có trình bày yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà Tuyết M, Tòa án đã giải thích, hướng dẫn cho ông X về quyền làm đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên ông X không thực hiện quyền phản tố. Trong khi đó, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông X hoàn trả tiền cọc. Do đó, căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện và phạm vi tranh chấp mà các đương sự đã thống nhất.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M, thấy rằng: căn cứ "Hợp đồng đặt cọc" ngày 11/11/2024 giữa bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Văn X, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.700.000.000 đồng, bà M đã giao cho ông X 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng: bà Tuyết M cho rằng đến thời hạn 60 ngày, ông X không xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thực hiện việc công chứng, cũng không trả lại tiền đặt cọc, vi phạm thỏa thuận đặt cọc. ông Trần Văn X trình bày đất đang được thế chấp tại Ngân hàng T – Chi nhánh S, bà M biết và Ngân hàng đồng ý cho chuyển

nhượng; đến ngày 11/01/2025 hai bên có mặt tại Văn phòng C1, nhưng bà M không cung cấp căn cước công dân nên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì, *đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*. Ông X thừa nhận đất đang thế chấp tại Ngân hàng, việc chuyển nhượng chỉ có thể thực hiện khi giải chấp tài sản. Tuy nhiên, ông X không xuất trình được tài liệu chứng minh đã hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng hoặc được Ngân hàng chấp thuận cho chuyển nhượng vào thời điểm hai bên công chứng.

Như vậy, nghĩa vụ chuẩn bị điều kiện chuyển nhượng (giải chấp hoặc được phép chuyển nhượng) là của ông X, nhưng ông chưa chứng minh được mình đã thực hiện đầy đủ. Nhận thấy trách nhiệm chính trong việc hợp đồng không được công chứng thuộc về ông Trần Văn X, do ông chưa bảo đảm đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng đất đang thế chấp.

Do ông Trần Văn X vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, bên vi phạm phải hoàn trả tiền đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2024, buộc ông Trần Văn X trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[7] Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 2.000.000 đồng ông X phải chịu, bà M đã nộp và chi phí xong nên ông X có nghĩa vụ nộp để trả cho bà Tuyết M.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn X là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi, thuộc trường hợp được xem xét miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của ông X trong việc làm đơn đề nghị miễn án phí theo quy định, nhưng ông X không thực hiện. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét miễn án phí cho ông X trong vụ án này. Do yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M được chấp nhận nên ông Trần Văn X phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 10.000.000 đồng tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền 200.000.000 đồng ông X có nghĩa vụ trả cho bà Tuyết M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 328, 385, 423, 427, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Trần Văn X.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2024 giữa bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Văn X đối với thửa đất số 164, 165, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: buộc ông Trần Văn X phải chịu là 2.000.000 đồng, bà M đã nộp và chi phí xong nên ông X có nghĩa vụ nộp để trả cho bà Tuyết M.

3. 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn X có nghĩa vụ chịu án phí 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết M 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0014769; 0014770 cùng ngày 13/01/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Án xét xử công khai sơ thẩm, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm vụ án.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thị Vụ