

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 55/2025/DS-ST
Ngày: 27-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hồng

Bà Trần Thị Mỹ Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 363/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2025/QĐXXST-DS ngày 18/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm C, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Địa chỉ liên hệ: Số G, khóm C, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Cao Huyền T1, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, khóm C, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1:

- Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Khóm C, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Phạm Thị D, sinh năm 1999 (Vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Khóm C, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Minh K, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03 tháng 6 năm 2021, ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1 và ông Trần Minh K, bà Nguyễn Thị C có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C4, tại số I N, khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, để chuyển nhượng thửa đất 427, tờ bản đồ 02, địa chỉ thửa đất ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng) diện tích ngang 25m, dài hết đất thửa 427, hình thức sử dụng riêng là 2.170 m², mục đích sử dụng đất vườn, thời hạn sử dụng tháng 10/2043 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và đặt cọc cho ông K và bà C số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), các bên có thỏa thuận là thời hạn đặt cọc là đến ngày 03/08/2021, nếu ông T, bà T1 không chuyển nhượng phần đất trên thì sẽ mất số tiền đặt cọc này, còn nếu ông K và bà C không đồng ý chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc.

Tuy nhiên, sau đó do tình hình dịch bệnh COVID diễn biến phức tạp, thực hiện chỉ thị 16 của Chính phủ, nên ông T, bà T1 ở thành phố Hồ Chí Minh không thể về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên vào ngày 26/07/2021 ông T có liên hệ và đã trao đổi với ông K, bà C1 là sẽ chuyển khoản đặt cọc cho ông K, bà C thêm 100.000.000 đồng, đợi khi nào hết dịch sẽ về để chuyển nhượng thì ông K, bà C2 đồng ý và có làm “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” đề ngày 26/7/2021.

Tổng cộng ông T, bà T1 đã đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà C số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Sau khi hết dịch bệnh Covid thì ông T, bà T1 có điều kiện trở về và có liên hệ ông K và bà C để thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên hiện nay ông K và bà C lại không đồng ý chuyển nhượng thửa đất này với lý do là người cháu tên C3 không đồng ý chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/06/2021 và hủy hợp đồng ngày 26/07/2021 giữa ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1 với ông Trần Minh K, bà Nguyễn Thị C và buộc vợ chồng ông K và bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1 tổng số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Đồng thời buộc ông K và bà C có trách nhiệm bồi thường tiền cọc với số tiền là 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/06/2021.

2/ Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Minh K có đơn phản tố trình bày:

Vào ngày 03/6/2021 ông K, bà C và ông T, bà T1 có đến Văn phòng C4 để ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Ông K, bà C đồng ý bán cho ông T, bà T1 01 phần diện tích đất thửa 427, tờ bản đồ số 02, chiều ngang 25m, chiều dài hết đất do ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong 25m chiều ngang này có 12,5m chiều ngang, dài hết đất ông K1 đã cho người cháu tên Mai Văn C3 nên khi bán thì ông C3 có bán luôn phần đất này nhưng vì chưa tách quyền sử dụng đất cho ông C3 nên khi bán chỉ có ông K1, bà C đứng ra bán.

Ông T, bà T1 có đặt cọc 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 03/8/2021 thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì dịch bệnh Covid 19 bùng phát nên ông T, bà T1 ở thành phố Hồ Chí Minh không về để làm thủ tục được nên hai bên trao đổi khi nào hết dịch sẽ về làm thủ tục và ông T, bà T1 có chuyển cho ông T thêm 100.000.000 đồng, có làm giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 26/7/2021. Khi qua dịch Covid 19, khoảng 02 tháng thì ông T, bà T1 có về để làm thủ tục chuyển nhượng thì cháu ông K1 là ông C3 không đồng ý bán nên ông K1 có kêu ông T, bà T1 lấy phần đất 12,5m ngang của ông K1 thì ông T, bà T1 không đồng ý mua nữa.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông K1 không đồng ý và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu ông Đinh Văn T và bà Cao Huyền T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 và trả số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất tiền cọc 100.000.000 đồng, ông K1 đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền mua đất nhận ngày 26/7/2021.

3/ Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C: Từ khi Tòa án thụ lý đến nay, mặc dù đã được thông báo các văn bản tố tụng cho bà C biết về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà C không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4/ Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng và đầy đủ các quy định về xác định thẩm quyền, thu thập chứng cứ, yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ, thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử; Đồng thời tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) và Thư ký tuân thủ trình tự tố tụng tại phiên tòa, các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả số tiền đặt cọc nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, đồng thời các bị đơn cư trú tại phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Trần Minh K, bà Nguyễn Thị C đã được Toà án tổng đặt hợp lệ các quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn.

[1.3] Bị đơn ông Trần Minh K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền cọc, phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2021 thể hiện bên đặt cọc (bên A) ông Đinh Văn T, bên nhận cọc (bên B) ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 02, diện tích ngang 25 m² dài hết thửa đất, tọa lạc ấp V, xã V, huyện N (nay là thị xã N, tỉnh Sóc Trăng) do ông Trần Minh K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn đặt cọc kể từ ngày công chứng hợp đồng đến hết ngày 03/8/2021, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh Covid bên mua ông Đinh Văn T và bà Cao Huyền T1 không thể về để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 26/7/2021 ông T và bà T1 có chuyển khoản thêm cho ông K và bà C số tiền là 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Sự việc này được các bên đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Các bên thỏa thuận khi nào hết dịch bệnh covid 19 thì sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Tuy nhiên sau khi hết dịch bệnh covid 19 thì phía nguyên đơn đến gặp bị đơn để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn cho rằng phần đất nêu trên có 01 phần đất đã cho người cháu tên C3 và ông C3 không đồng ý bán nên không thể làm thủ tục ký kết hợp đồng.

Nhận thấy trong hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký thỏa thuận bán phần đất ngang 25m dài hết thửa đất 427 được thỏa thuận ký kết giữa bên A là ông Đinh Văn T và Bên B là ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C không có thỏa thuận nào khác thể hiện ông C3 có một phần đất trong đó, đồng thời trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh K thì thửa đất 427 là do ông Trần Minh K đi đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K cho rằng đã cho ông C3 phần đất ngang 12,5m, dài hết thửa đất nhưng trước khi lập hợp đồng đặt cọc không có nói cho bên nguyên đơn biết và phía nguyên đơn cũng chỉ ký hợp đồng đặt cọc mua bán chính thửa đất của ông Trần Minh K đứng tên giấy chứng nhận, không có ông C3 trong thỏa thuận

giữa các bên, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của bị đơn ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc cũng như quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự: “Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” thì phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng.

[2.3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/06/2021 và hủy hợp đồng ngày 26/07/2021 giữa ông Đinh Văn T và bà Cao Huyền T1 với ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C.

Buộc vợ chồng ông K và bà C có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc ông K và bà C có trách nhiệm bồi thường số tiền là 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/06/2021.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu số tiền là 15.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên bị đơn ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án miễn án phí cho các bị đơn.

[4] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b, c khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh K.

Trả lại đơn phản tố cùng các tài liệu chứng cứ cho bị đơn ông Trần Minh K (khi ông K có yêu cầu).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T và bà Cao Huyền T1.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/06/2021 được công chứng tại Văn phòng C4 về việc đảm bảo sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 02, diện tích ngang 25m dài hết thửa đất, tọa lạc ấp V, xã V, huyện N (nay là khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng) do ông Trần Minh K đứng tên và hủy hợp đồng ngày 26/07/2021 giữa ông Đinh Văn T và bà Cao Huyền T1 với ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C.

Buộc các bị đơn ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C trả lại cho các nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1 tổng số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

3. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho các nguyên đơn ông Đinh Văn T, bà Cao Huyền T1 số tiền tạm ứng án phí là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số 0002495 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị C được miễn án phí.

4/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Trúc Phương

