

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - VĨNH LONG

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày: 05-8-2025
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 12 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chí Điền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Khuôi;

Bà Trần Thị Thúy Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 369/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nay là khóm 2, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Huỳnh Văn Đ ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Thanh P, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Theo hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 25/10/2024 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Võ Hồng H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp 1, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 30 tháng 10 năm 2024 (BL 02-03); đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 22 tháng 01 năm 2025 và trong quá trình xét xử ông Trần Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Đ là nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2023, ông Huỳnh Văn Đ và ông Võ Hồng H đã ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn B, số công chứng: 3025, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó ông Đ đã giao cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng mục đích để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số

104, tờ bản đồ số 20, diện tích 186,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM 103385 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 06/9/2023 cho ông H. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay là ấp 1, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Thời hạn đặt cọc là 12 tháng, hết thời hạn đặt cọc **ông Đ** đã thông báo bằng văn bản 02 lần cho ông H biết thời gian, địa điểm để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thời gian cụ thể: Lần 1 là từ 8 giờ đến 8 giờ 30 phút ngày 20/9/2024 và lần 2 là vào lúc từ 8 giờ đến 8 giờ 30 phút ngày 24/9/2024, địa điểm tại Văn phòng Công chứng **Võ Văn B**. Theo phiếu báo phát từ bưu điện thì thể hiện ông H đã nhận được thông báo này. Tuy nhiên, ông H không đến đúng thời gian, địa điểm như **ông Đ** thông báo, cũng như không gửi văn bản trình bày lý do vắng mặt cho **ông Đ**. Như vậy, ông H đã vi phạm thỏa thuận, từ chối thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 20 cho **ông Đ**.

Đối với việc ông H nộp cho Tòa án 06 bản gốc tờ giấy tập ghi ngày 20/10/2023, 20/11/2023, 20/12/2023, 20/01/2024, 20/02/2024, 20/3/2024 có nội dung là **ông Đ** có nhận tiền có chữ ký của **ông Đ** và ông H; theo ông H khai đây là tiền lãi mà ông H đóng cho **ông Đ** từ việc ông H vay của **ông Đ** 200.000.000 đồng vào ngày 20/9/2023 là không có việc này, 06 biên nhận này do tự ông H nài ra chứ không phải chữ ký và chữ viết của **ông Đ** nên **ông Đ** không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của **ông Đ** đối với 06 biên nhận này. Đây là chứng cứ do bị đơn là ông H nài ra nên có yêu cầu giám định hay không là việc của ông H. Trường hợp ông H yêu cầu giám định thì **ông Đ** không đồng ý cung cấp mẫu chữ ký của **ông Đ** vì đây là nghĩa vụ của ông H.

Nay **ông Đ** khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2023 giữa **ông Đ** và ông H được công chứng tại Văn phòng công chứng **Võ Văn B**, số công chứng: 3025, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. **Ông Đ** yêu cầu ông H trả cho **ông Đ** một lần số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời **ông Đ** đồng ý trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 104 cho ông H.

- Ông Võ Hồng H là bị đơn trình bày:

Vào ngày 20/9/2023 ông có vay của **ông Đ** 200.000.000 đồng, mục đích vay để làm ăn, đến ngày 21/9/2023 **ông Đ** trực tiếp đem tiền lại nhà của ông giao cho ông số tiền 188.000.000 đồng (trừ tiền lãi là 12.000.000 đồng). Thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 20/9/2023, lúc vay thì không có làm biên nhận mà có làm Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/9/2023 ông biết rõ nội dung là ông có nhận đặt cọc của **ông Đ** số tiền là 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng để làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20, diện tích là 186,1m² tọa lạc tại ấp 1, xã Phong Thạnh, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do ông là người đứng tên trong giấy nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2023. Thửa đất 104 hiện do ông và hai người con là Võ Nhật Hào, sinh năm 1997 và Võ Nhật Anh sinh năm 2009 đang quản lý, sử dụng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông cất vào năm 2004. Tuy nhiên thực chất ông không có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 104 cho **ông Đ** mà ông chỉ vay tiền của **ông Đ** thôi. Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2023 là của ông nên ông không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông.

Khi vay thì giữa ông và **ông Đ** thỏa thuận lãi suất là 04 tháng đầu mỗi tháng là 12.000.000 đồng, các tháng còn lại là 10.000.000 đồng trên số tiền gốc vay là 200.000.000 đồng. Ông đã đóng lãi cho **ông Đ** được 07 lần số tiền 78.000.000 đồng, khi đóng lãi thì **ông Đ** có viết giấy nhận tiền cho ông 06 lần sau, còn lần đầu thì không có làm biên nhận mà trừ vào số tiền **ông Đ** cho ông vay là 200.000.000 đồng nên ông chỉ thực nhận là 188.000.000 đồng. Quá trình tố tụng thì Tòa án đã có giải thích và ông đã nhận được Thông báo của Tòa án về việc yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của **ông Đ** đối với 06 biên nhận này nhưng đến nay ông không thực hiện việc trưng cầu giám định.

Nay ông cũng thông nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2023 giữa ông với **ông Đ** vì bản chất ông không có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 104 cho **ông Đ** mà chỉ có vay 200.000.000 đồng của **ông Đ**. Nay ông đồng ý trả cho **ông Đ** số tiền vay còn thiếu là 200.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả lãi.

Tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Đối với các đương sự và người đại diện từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thông qua việc kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng **Võ Văn B**, số công chứng: 3025, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2023 giữa **ông Đ** với ông H. Buộc ông H có nghĩa vụ trả cho **ông Đ** tổng số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Buộc **ông Đ** có nghĩa vụ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20, diện tích 186,1m² hiện nay tọa lạc tại ấp 1, xã Phong Thạnh, tỉnh Vĩnh Long cho ông H. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị buộc ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ pháp luật của vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn trong vụ án có hộ khẩu thường trú tại xã Phong Thạnh, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất vào ngày 20/9/2023, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng **Võ Văn B**, số công chứng: 3025, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng. Chữ viết và chữ ký tên trong hợp đồng đặt cọc chính là của nguyên đơn và bị đơn nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc này nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bản chất của hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng vay, theo đó bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng chứ không phải nhận đặt cọc 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 104. Vấn đề này thấy rằng, lời khai của bị đơn là không có căn cứ, bởi vì bị đơn khẳng định mình là người biết đọc, biết viết chữ nên việc bị đơn cho rằng khi ký tên vào hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng thì bị đơn không đọc nội dung mà cứ nghĩ là ký tên để vay của nguyên đơn 200.000.000 đồng là không có cơ sở. Quá trình tố tụng bị đơn có giao nộp cho Tòa án 06 bản gốc tờ giấy tập ghi ngày 20/10/2023, 20/11/2023, 20/12/2023, 20/01/2024, 20/02/2024, 20/3/2024 theo bị đơn cho rằng đây là các biên nhận do nguyên đơn tự viết và ký tên nội dung là bị đơn trả tiền lãi cho nguyên đơn đối với số tiền gốc 200.000.000 đồng. Tòa án đã ban hành thông báo cho bị đơn biết về việc yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết đối với 06 biên nhận này nhưng đến nay bị đơn không thực hiện vì vậy bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình đối với tài liệu, chứng cứ này.

Như vậy khẳng định rằng việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng **Võ Văn B**, số công chứng: 3025, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2023 mục đích là để chuyển nhượng thửa đất số 104 của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện đúng nội dung hợp đồng. Tại điểm b, khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có ghi “...b) *trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền gấp 5 lần giá trị tài sản đặt cọc cho bên B với số tiền cụ thể là 1.000.000.000 VNĐ...*”. Vì vậy cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và một khoản tiền là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 104.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào 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. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 166, 328, 423, 425, 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận đúng pháp luật giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Võ Hồng H. Hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng **Võ Văn B**, số công chứng: 3025, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2023 giữa ông Huỳnh Văn Đ với ông Võ Hồng H. Buộc ông Võ Hồng H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và một khoản tiền (phạt cọc) là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn Đ, buộc **ông Đ** có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Hồng H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là ấp 1, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Hồng H phải chịu số tiền là 20.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008805 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Vĩnh Long.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Viện KSND khu vực 12 - Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Chí Điền