TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5-VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2025/DS-ST
Ngày: 07/8/2025
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 5-VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thôi

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Linh Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963;

Địa chỉ: B T, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long.

Số căn cước công dân: 083163001892.

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV T;

Địa chỉ công ty: 349C khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng V – Chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào ngày 23/8/2022 bà P và Công ty TNHH MTV T (gọi tắt là Công ty), do ông Nguyễn Hoàng V là người đại diện theo pháp luật, đồng thời là chủ sở hữu Công ty, ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8, cụ thể là lô số 01, diện tích 850m^2, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long, với giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng. Ngày 23/8/2022 bà P có giao cho ông Nguyễn Hoàng V số tiền 550.000.000 đồng theo 02 biên nhận cùng ngày 23/8/2022.

Do Công ty TNHH MTV T không thể thực hiện được việc sang nhượng thửa đất trên nên nay bà khởi kiện để yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/8/2022 giữa bà với Công ty TNHH MTV T, yêu cầu Công ty TNHH MTV T có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền cọc là 550.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2025, ông Nguyễn Hoàng V là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T trình bày:

Ông Vũ thừa N ngày 23/8/2022, ông với tư cách là giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963 đối với một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 (lô số 1). Tại thời điểm đặt cọc thì thửa đất này không phải do ông V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ông V thừa nhận có nhận của bà P tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P thì ông V đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P với Công ty TNHH MTV T ngày 23/8/2022, đồng ý trả cho bà P số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng và không có yêu cầu gì thêm; đồng thời ông V có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự theo đúng quy định pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với Công ty TNHH MTV T, buộc Công ty TNHH MTV T có trách nhiệm trả lại cho bà P số tiền 550.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2023, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH MTV T có địa chỉ tại phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyền của Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 23/8/2022, bà Nguyễn Thị P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH MTV T để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 850m^2 thuộc một phần thửa đất 54, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường A, tỉnh Vĩnh Long. Bà P đã giao cho công ty số tiền là 550.000.000 đồng, tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên không thực hiện được nên nay bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Công ty TNHH MTV T trả cho bà số tiền 550.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2022 được lập giữa bà Nguyễn Thị P với Công ty TNHH MTV T.

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đều nhận thức được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên vào hợp đồng là phù hợp với Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc thì bà P giao cho Công ty TNHH MTV T số tiền cọc là 550.000.000 đồng để đảm bao giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 54, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường A, tỉnh Vĩnh Long. Bà P cho rằng Công ty TNHH MTV T không có khả năng thực hiện việc chuyển nhượng phần đất cho bà như nội dung trong hợp đồng đặt cọc. Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng V là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T thể hiện giữa bà P và Công ty TNHH MTV T cũng chưa có thực hiện các thủ tục về việc chuyển nhượng phần đất được nêu trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2022 nên bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2022 giữa bà P với Công ty TNHH MTV T, đồng thời bị đơn thừa nhận có nhận của bà P số tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà P số tiền cọc là 550.000.000 đồng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó việc bà P khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với Công ty TNHH MTV T, yêu cầu Công ty TNHH MTV T có trách nhiệm trả cho bà số tiền 550.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 425 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Công ty TNHH MTV T nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, Điều 425 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn Công ty TNHH MTV T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", cụ thể:

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với Công ty TNHH MTV T.

Buộc Công ty TNHH MTV T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ khi 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 án) 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, Công ty TNHH MTV T phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Công ty TNHH MTV T phải chịu là 26.000.000 (hai mươi sáu triệu)

đồng. Như vậy, tổng số tiền án phí Công ty TNHH MTV T phải chịu là 26.300.000 (hai mươi sáu triệu, ba trăm nghìn) đồng.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 5-Vĩnh Long (1b);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1b);
- Phòng THADS khu vực 5-Vĩnh Long (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu HS, VP (2b).

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

(đã ký)

Phạm Thị Thi