

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – TÂY NINH**

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

Bản án số: 187/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

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 11 – TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Minh Châu;
- Ông Nguyễn Minh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Hậu, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Phượng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2025/TLST – DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXX-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Đặng Quốc S, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp 5, xã M, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2025) (vắng mặt)

+ Anh Nguyễn Minh P, sinh năm 1992; địa chỉ: C16/19, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2025) (vắng mặt)

+ Anh Võ Hồ Anh T, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp T, phường G, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/8/2025) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp 2, xã M, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Bùi Phước V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, phường G, Tây Ninh. (có đơn đề nghị giải quyết mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – Anh Võ Hồ Anh T trình bày:

Do có nhu cầu tìm mua dùm anh Bùi Phước V nên anh Đặng Quốc S có liên hệ anh Tuấn A để tìm mua đất. Ban đầu, anh Tuấn A nói có 5 thửa đất và gửi vị trí, sau đó, anh Tuấn A thông báo chỉ còn thửa 10 mét ngang, có hàng rào cặp bờ kênh. Trước khi đặt cọc, anh S có đến xem đất phần đất cặp kênh có hàng rào B40 và kiểm tra thấy đất khoảng tầm 10 mét ngang. Anh S có hỏi anh Tuấn A lộ giới kênh đã trừ chưa thì anh Tuấn A nói trừ rồi. Anh S thấy bên trong có chân điện và giếng khoan đang hiện hữu nên tin lời anh Tuấn A nói là thật.

Ngày 03/3/2025, anh S và anh Phạm Tuấn A có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 589, tờ bản đồ số 16, diện tích 592,1m², tọa lạc tại ấp 2, xã B, G (nay là ấp 2, xã M, tỉnh Tây Ninh).

Theo hợp đồng đặt cọc, anh Tuấn A đã thỏa thuận bán cho anh S với giá là 540.000.000 (năm trăm bốn mươi triệu đồng) và anh S đặt cọc trước với số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Thực tế, anh Tuấn A đồng ý cho anh S 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền hoa hồng nên anh S chỉ chuyển khoản cho anh Tuấn A 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Lý do anh Tuấn A đồng ý cho anh S 10.000.000 (mười triệu) đồng là vì lẽ ra phải trừ tiền cò nhưng không qua cò thì cho trực tiếp người mua.

Gần đến ngày công chứng thì anh Tuấn A gửi hình ảnh giấy đất qua cho anh S. Khi này, anh S mới nhìn thấy ghi chú thể hiện “*Thửa đất có 155,8m² đất thuộc hành lang bảo vệ kênh an toàn công trình Kênh N10-1-3*” nên đề nghị giảm tiền chuyển nhượng tính theo sổ đất thực tế là 7,3 mét nhưng anh Tuấn A không đồng ý nên việc mua bán không thành.

Theo đơn khởi kiện, anh S yêu cầu anh Tuấn A có nghĩa vụ trả cho anh S số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và phạt cọc số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tổng cộng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn – anh Phạm Tuấn A trình bày:

Anh Tuấn A thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/3/2025 với anh S, mục đích đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 589, tờ bản đồ số 16, diện tích 592,1m², tọa lạc tại ấp 2, xã B, G (nay là ấp 2, xã M, tỉnh Tây Ninh)

Anh S là người trực tiếp giao tiền cho anh Tuấn A nhưng thực tế chỉ giao số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Lý do chỉ giao số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng là vì anh S cũng là cò đất, đứng ra giao dịch thay cho anh Bùi Phước V nên anh S lấy tiền còn 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Trước khi đặt cọc, anh Tuấn A có chụp hình, gửi sơ đồ đầy đủ cho anh S về diện tích đất, ngang, dài, vị trí đất, sơ đồ có thể hiện lộ giới nhưng anh S vẫn đồng ý mua. Nay đối với yêu cầu khởi kiện, anh Tuấn A đồng ý trả lại cho phía anh S 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng vì thực tế anh S chỉ giao cho anh Tuấn A 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Anh Bùi Phước V trình bày:

Năm 2025, anh V có nhu cầu mua đất nên có nhờ anh Đặng Quốc S tìm và đứng ra mua đất giúp. Anh S thông báo cho anh V rằng anh Tuấn A đang kêu bán phần đất 10 mét ngang tính từ mép kênh N10-1-3 thuộc thửa đất số 586, tờ bản đồ số 16, diện tích 592,1m², tọa lạc tại ấp 2, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh nay là ấp 2, xã B, tỉnh Tây Ninh với giá là 540.000.000 đồng. Anh S kêu anh V đưa cho anh S 50.000.000 đồng để đặt cọc với anh Phạm Tuấn A. Anh V đã đưa 50.000.000 đồng cho anh S xong.

Ngày 03/03/2025, anh S và anh Tuấn A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc đối với phần đất nêu trên. Thời điểm hai bên hẹn công chứng là 60 ngày sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, gần đến ngày công chứng thì anh Tuấn A gửi hình ảnh giấy đất qua cho anh S. Khi này, anh S mới nhìn thấy ghi chú thể hiện “*Thửa đất có 155,8m² đất thuộc hành lang bảo vệ kênh an toàn công trình Kênh N10-1-3*” nên đề nghị giảm tiền chuyển nhượng tính theo sổ đất thực tế là 7,3 mét nhưng anh Tuấn A không đồng ý nên việc mua bán không thành.

Anh V không có thỏa thuận gì với anh Tuấn A mà đã giao việc đặt cọc cho anh S. Do đó, anh V thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc S và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Anh V đề nghị Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh S với anh Tuấn A. Thỏa thuận của anh V và anh S thì anh V sẽ tự giải quyết với anh S, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán đã ban hành các quyết định, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật,

Thẩm phán đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Các đương sự chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xử xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc do tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 122, 328 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc S đối với anh Phạm Tuấn A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, buộc anh Phạm Tuấn A có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Quốc S số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Đặng Quốc S khởi kiện đối với anh Phạm Tuấn A yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc. Anh Phạm Tuấn A có đăng ký hộ khẩu thường trú và thực tế sinh sống tại ấp 2, xã M, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Anh S vắng mặt nhưng có uỷ quyền cho anh Tuấn tham gia tố tụng. Anh V có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Anh Tuấn, anh Tuấn A có mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật

[1.3] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về chứng cứ: Tại phiên toà, các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu chứng cứ các đương sự đã giao nộp và Toà án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ngày 03/3/2025, anh S và anh Phạm Tuấn A có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 589, tờ bản đồ số 16, diện tích 592,1m², tọa lạc tại ấp 2, xã B, G (nay là ấp 2, xã M, tỉnh Tây Ninh). Xét tại thời điểm đặt cọc, đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị L thửa đất 586, tờ bản đồ số 16, diện tích 2286,8m². Sau đó, ông B, bà L làm thủ tục tách thửa từ thửa đất lớn

586 thành các thửa đất nhỏ hơn, trong đó có thửa 589. Ông B, bà L được đứng tên giấy đất thửa đất 589 vào ngày 09/4/2025. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị L, tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2025 (bút lục số 38, 39), ông B, bà L xác định không quen biết, không ký giấy tờ chuyển nhượng, không nhờ anh Phạm Tuấn A thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, anh Tuấn A không có quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên và không đủ tư cách pháp lý để giao kết hợp đồng đặt cọc, có căn cứ xác định chủ thể không có năng lực pháp luật dân sự, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều kiện chủ thể theo quy định của pháp luật dân sự.

Về lỗi, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn có lỗi về chủ thể. Đồng thời, phía nguyên đơn thừa nhận ban đầu, anh Tuấn A có gửi cho anh S sơ đồ các thửa đất. Theo sơ đồ thể hiện, không có thửa đất nào do anh Phạm Tuấn A đứng tên Giấy CNQSDĐ nhưng do tin tưởng anh Tuấn A mà phía bị đơn vẫn đặt cọc. Do đó, các đương sự đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[3.2] Do Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận thực tế anh Tuấn A nhận số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng từ anh S. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ buộc anh Tuấn A có nghĩa vụ trả lại cho anh S số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận anh V đưa cho anh S số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để thực hiện việc đặt cọc. Tuy nhiên, anh V không trực tiếp tham gia giao tiền cũng như ký kết hợp đồng đặt cọc, đồng thời, tại bản tự khai (bút lục số 46) anh V đề nghị Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh S với anh Tuấn A. Thoả thuận của anh V và anh S thì anh V sẽ tự giải quyết với anh S, nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí, anh Phạm Tuấn A phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, anh Đặng Quốc S phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 17, 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc anh Đặng Quốc S yêu cầu phạt cọc anh Phạm Tuấn A số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc S đối với anh Phạm Tuấn A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Buộc anh Phạm Tuấn A có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Quốc S số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm Tuấn A phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm

Anh Đặng Quốc S phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh S đã nộp theo Biên lai thu số 0002550 ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh S được hoàn lại số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng

4. Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 dân sự 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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 tỉnh TN;
- VKSND KV 11-TN;
- THADS tỉnh TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Song Tổ Như