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

Bản án số: 44/2026/DS-ST
Ngày: 09-4-2026
"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 - TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Bỉ.
2. Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Hải – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Thanh A, sinh ngày 02/8/1983.

Căn cước công dân số: ……..., cấp ngày 16/10/2022.

Địa chỉ: số 04, đường số 06, khu đô thị Trung tâm hành chính tỉnh, khu phố Nhơn Bình, phường X, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Trí F, sinh ngày 30/11/2000.

Căn cước công dân số: ……..., cấp ngày 10/5/2021.

Địa chỉ: số 9/9 ấp 18, xã Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đoàn Thị Tuyết B, sinh ngày 28/3/1981.

Căn cước công dân số: ……., cấp ngày 20/8/2021.

2.2. Cháu Võ Tấn C, sinh ngày 01/7/2012.

Số định danh cá nhân: ……...

Người đại diện theo pháp luật của cháu C: bà Đoàn Thị Tuyết B, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: số 597 ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thiện D, sinh ngày 21/9/1970.

Căn cước công dân số: ……., cấp ngày 10/8/2021.

Địa chỉ: ấp 2, xã K, huyện L, tỉnh Long An (nay là xã K, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Văn phòng công chứng E.

Địa chỉ: Đường tỉnh 818, khu phố Nhà Thương, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Văn Đạt - Trưởng Văn phòng.

(Ông F, bà B có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2025 của nguyên đơn ông Lê Thanh A, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trí F đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 25/08/2025, ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.396m^2 tại xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh). Tổng giá trị chuyển nhượng theo thoả thuận là 3.500.000.000 đồng, ông A đã đặt cọc cho bà B, cháu C số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng đặt cọc.

Vào lúc khoảng 10 giờ - 11 giờ, ngày 25 tháng 10 năm 2025 ông A có hẹn bên bán (bà B) đến Văn phòng công chứng E tại địa chỉ: Đường tỉnh 818, xã M, tỉnh Tây Ninh để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng (bà B) đến trễ (hết giờ làm việc buổi sáng) và chưa hoàn tất cam kết theo hợp đồng đặt cọc nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Căn cứ theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc công chứng: "*Hết thời gian đặt cọc nêu trên (tức sau 60 ngày kể từ 25/08/2025), nếu bên A từ chối việc chuyển nhượng tài sản nêu trên thì bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc và phải bồi thường cho bên B số tiền tương đương với số tiền mà bên A đã nhận cọc của bên B*". Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc tại khoản 1.7 Điều 7 có thể hiện: *"bên A có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cập nhật, chỉnh lý thông tin về số tờ, số thửa, diện tích, hình thể, đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành"*, tuy nhiên, đến hết thời hạn đặt cọc bên A vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết.

Vì vậy, ông A làm đơn khởi kiện này để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bà Đoàn Thị Tuyết B và cháu Võ Tấn C phải hoàn trả lại cho ông A số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bà Đoàn Thị Tuyết B và cháu Võ Tấn C phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông A khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đoàn Thị Tuyết B trình bày:

Qua quen biết, bà có nhờ ông Nguyễn Thiện D (là môi giới) giới thiệu cho bà bán thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.396m^2, toạ lạc tại xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh). Ngày 25/8/2025, ông D có điện thoại cho bà thông báo rằng ông Lê Thanh A muốn mua thửa đất trên, trên sổ không có đường đi, tuy nhiên có đường tự phát gia đình bà đã sử dụng khoảng 16 năm nay, đường đan 2,2 mét cho ông Lê Thanh A với giá 3.500.000.000 đồng. Sau đó, ông D tự ý hứa hẹn có thể cập nhật đường giao thông trên sổ với ông A, sự việc này bà không biết.

Sau khi thoả thuận được giá bán, ông A có chuyển khoản cho bà số tiền cọc là 300.000.000 đồng và bà có kêu ông A chuyển cho ông D số tiền 200.000.000 đồng nên trên thực tế bà không có nhận đủ 500.000.000 đồng như biên bản giao nhận tiền. Vì theo thỏa thuận riêng giữa bà với ông D là "*bà kêu bán phần đất trên số tiền 3.200.000.000 đồng, ông D kêu bán cho ông A 3.500.000.000 đồng*" nên khi nhận tiền đặt cọc, bà kêu người mua đất (ông A) chuyển khoản cho ông D số tiền 200 triệu đồng, chuyển cho bà 300 triệu đồng như trên.

Khi bà xem trong hợp đồng đặt cọc, bà không thấy có mục bắt buộc phải cập nhật đường giao thông lên sổ nên bà mới ký hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên bà vẫn hỗ trợ cung cấp thông tin để ông A có thể thuận tiện làm giấy tờ.

Đến ngày 25/10/2025, bà và ông A có hẹn ra Văn phòng công chứng E để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc đó khoảng 11 giờ, bà có ra Văn phòng công chứng E để làm thủ tục chuyển nhượng, bà có gặp ông A, ông Tâm và em của ông A (bà không biết tên), lúc này không có mặt ông D, ông D có nhờ bà trao đổi xin ông A thêm 90 ngày nữa để hoàn thành cập nhật đường đi thể hiện trên sổ, ông A không đồng ý, sau đó hai bên ra về.

Hiện tại, bà vẫn đồng ý bán thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.396m^2, toạ lạc tại xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh) cho ông A, bà không thay đổi ý định nên bà không đồng ý trả cọc và bồi thường theo yêu cầu của ông A.

Trường hợp, bà có phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Thiện D thì bà sẽ khởi kiện ông D thành vụ án khác theo quy định.

Tại bản tự khai ngày 01/4/2026, ông Nguyễn Thiện D trình bày: ông có đến Văn phòng công chứng nhưng không nhớ ngày, là môi giới cho bà B bán một thửa đất của bà B với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) và đặt cọc công chứng tại Thủ Thừa nhưng ông không nhớ tên trong quá trình làm hợp đồng công chứng thì Văn phòng công chứng có in và đưa cho hai bên đọc rõ chữ rồi ký. Bên bà B, có bà B, em bà B và con trai lớn là Võ Tấn Sang có đọc và thấy rõ những điều khoản trong hợp đồng thì hai bên mới đồng ý ký tên. Còn phần làm đường thì ông chỉ nói rằng ông cùng hỗ trợ giúp hai bên để làm cập nhật đường đó, ông không có đứng ra nhận làm, nếu ông có đứng ra nhận thì

ông làm hợp đồng rõ ràng với hai bên. Ông chỉ hứa là hỗ trợ để làm thủ tục thôi. Sau đó, đến ngày ra công chứng chuyển nhượng thì ông không có liên quan nên ông không đến, lúc đó bà B nói là gặp ông A tại Văn phòng công chứng.

Còn phần tiền bà B chuyển cho ông là phần tiền môi giới bán đất cho ông A, bà B giá 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng), nếu bán cao hơn lấy phần tiền chênh lệch đó, phần 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là của môi giới nên khi làm hợp đồng đặt cọc xong, bà B có làm biên nhận, nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) của ông A, phần tiền chuyển cho ông để ông trả cho mấy anh em môi giới, phần chênh lệch như ông thỏa thuận với bà B và anh em môi giới.

Tại văn bản số 08/2026.CV-VPCC-HTNN ngày 05/3/2026, Văn phòng công chứng E trình bày:

Thứ nhất, Văn phòng công chứng E đã tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc số công chứng 832/2025/CCGD ngày 25/08/2025 giữa ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C.

Thứ hai, Văn phòng công chứng E đã tiến hành kiểm tra dữ liệu từ hệ thống camera tại Văn phòng, tuy nhiên do thời hạn lưu trữ dữ liệu đã hết, nên không còn dữ liệu hình ảnh ghi nhận vào ngày 25 tháng 10 năm 2025, nên không xác định được hai bên đã đến trụ sở Văn phòng.

Thứ ba, Văn phòng công chứng E cung cấp cho quý Tòa 01 (một) bản sao lục hồ sơ lưu của hợp đồng đặt cọc số công chứng 832/2025/CCGD ngày 25/08/2025 giữa ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C để quý Tòa xem xét, làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, về yêu cầu tham gia tố tụng: Văn phòng công chứng E đã thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc số công chứng 832/2025/CCGD ngày 25/08/2025 theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng E xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử tại Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh.

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

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tòa án đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng.

- Về nội dung:

Ông Lê Thanh A khởi kiện cung cấp tài liệu chứng cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2025 và Giấy biên nhận tiền với nội dung hợp đồng đặt cọc Võ Tấn Phát và bà Đoàn Thị Tuyết B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.396m^2 tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận là ngày 25/8/2025. Thỏa thuận phạt cọc: Hết thời gian đặt cọc nêu trên, nếu bên B (ông Lê Thanh A) từ chối việc nhận chuyển nhượng tài sản nêu

trên thì bên B sẽ mất toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Hết thời gian đặt cọc nêu trên, nếu bên A (bà B và Võ Tấn Phát) từ chối việc chuyển nhượng tài sản nêu trên thì phải trả lại cho bên B số tiền do bên B đặt cọc đồng thời phải bồi thường cho bên B số tiền bằng số tiền bên A đã nhận cọc của bên B. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng E vào ngày 25/8/2025. Bà B và cháu C có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đại diện ủy quyền ông A không đồng ý, nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B và cháu C đồng ý tự nguyện trả lại tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, đại diện ủy quyền ông A đồng ý tự nguyện nhận lại tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền ông A yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng. Trong thời hạn đặt cọc 60 ngày (25/8/2025 đến ngày 24/10/2025) các bên không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, dẫn đến lỗi hai bên không thực hiện đúng thỏa thuận. Ngoài ra, vào ngày 25/10/2025, ông A có nhắn tin bà B đến phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng do bà B đến trễ hết giờ làm việc buổi sáng, sau đó các bên xảy ra tranh chấp. Ông A viện dẫn nội dung *hợp đồng đặt cọc tại khoản 1.7 Điều 7 có thể hiện* "bên A có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cập nhật, chỉnh lý thông tin về số thửa, diện tích, hình thể, đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành*"* điều khoản việc chỉnh lý thửa đất chưa rõ ràng về số thửa, diện tích, hình thể và lối đi cho thấy tại thời điểm giao kết, tài sản chuyển nhượng chưa đủ điều kiện xác định cụ thể để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc các bên không thể ký kết hợp đồng đúng thời hạn. Bị đơn vẫn có mặt tại văn phòng công chứng và không thể hiện ý chí từ chối chuyển nhượng, nên không đủ căn cứ áp dụng chế tài phạt cọc. Bị đơn tự nguyện trả số tiền 100.000.000 đồng nhằm bù đắp thiệt hại phát sinh cho nguyên đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

Số tiền 200.000.000 đồng, bà B yêu cầu ông A chuyển cho ông D là tiền môi giới, do các bên giữa bà B và ông D không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 19, 116, 117, 119, 328, 404 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Việt. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, ông Võ Tấn Phát về việc hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C được công chứng tại Văn phòng công chứng E ngày 25/8/2025, số công chứng 832/2025/CCGD.

+ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C hoàn trả cho ông Lê Thanh A số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

+ Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C trả cho ông Lê Thanh A số tiền 100.000.000 đồng. Không chấp nhận về việc buộc bà Đoàn Thị Tuyết B và cháu Võ Tấn C phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông Lê Thanh A số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

+ Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: đơn khởi kiện, bản tự khai, căn cước công dân ông A, đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, đối thoại tại Tòa án, hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2025, hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2025, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ nhận tiền, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, tờ trích nội dung tin nhắn, biên bản hòa giải, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông Lê Thanh A khởi kiện bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C với yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, bà B, cháu C có nơi cư trú tại xã X, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Tây Ninh có phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ để thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2] Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Ông Nguyễn Thiện D và đại diện Văn phòng công chứng E đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt hai đương sự trên.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trí F và bà Đoàn Thị Tuyết B thống nhất thừa nhận các nội dung sau:

- Ông Lê Thanh A và bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C có xác lập, ký hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng công chứng E chứng nhận số 000832/2025/CCGD ngày 25/8/2025, với nội dung bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 06, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.396m^2 tại xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An (nay là ấp Bình Lợi, xã X, tỉnh Tây Ninh) cho ông A với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ, năm trăm triệu đồng), trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận (ngày 25/8/2025).

- Ông A chuyển khoản cho bà B số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và ông D số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, bà Đoàn Thị Tuyết B ký tên vào biên nhận thể hiện đã nhận đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Việc ông A chuyển cho ông D số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là chuyển theo yêu cầu của bà B do ông D kêu bán đất giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ, năm trăm triệu đồng), trong khi bà B chỉ kêu bán 3.300.000.000 đồng (ba tỷ, ba trăm triệu đồng).

- Bà Đoàn Thị Tuyết B tự nguyện trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông Lê Thanh A.

- Ông Nguyễn Trí F đồng ý nhận lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Bà Đoàn Thị Tuyết B tự nguyện trả thêm cho ông Lê Thanh A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Tại phiên tòa, hai bên đương sự thừa nhận rằng, có lối đi vào phần đất thuộc thửa số 6 nêu trên. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2025 có nội dung "Bên A-bà B, cháu C cam đoan: *Trong thời gian đặt cọc, bên A thực hiện thủ tục cập nhật, chỉnh lý thông tin về số thửa, diện tích, hình thể, đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành"*. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc không thể hiện rõ phần lối đi thuộc quyền sử dụng của ai? Chiều ngang bao nhiêu mét, diện tích bao nhiêu mét? Tiếp giáp với thửa số 6 nêu trên bao nhiêu mét? Do sự thỏa thuận không rõ ràng nên các bên không thực hiện được.

[3.3] Trong thời hạn đặt cọc 60 ngày (25/8/2025 đến ngày 24/10/2025) các bên không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, dẫn đến lỗi hai bên không thực hiện đúng thỏa thuận. Vào ngày 25/10/2025, ông A có nhắn tin bà B đến phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng do bà B đến trễ hết giờ làm việc buổi sáng. Như vậy, trong thời gian thỏa thuận các bên không tiến hành bất kỳ hành vi thiện chí nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến khi hết thời hạn 60 ngày (qua ngày thứ 61), nguyên đơn hẹn bên bị đơn ra công chứng và không thực hiện được, đến nay ông A yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, bà B có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông A nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng.

[3.4] Tại phiên tòa, bà B tự nguyện trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và trả thêm cho ông A số tiền 100.000.000 đồng là có lợi cho ông A nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những đánh giá, phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông A phải chịu án phí phần không được chấp nhận; bà B phải chịu án phí không có giá ngạch khi tự nguyện trả lại tiền cọc theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; cháu C chưa thành niên nên được miễn theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 19, 116, 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C.

[1] Hủy hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng công chứng E chứng nhận số 000832/2025/CCGD ngày 25/8/2025 giữa bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C với ông Lê Thanh A.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C liên đới trả lại cho ông Lê Thanh A số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị Tuyết B, cháu Võ Tấn C liên đới trả thêm cho ông Lê Thanh A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Miễn toàn bộ cho cháu Võ Tấn C.

[5.2] Buộc bà Đoàn Thị Tuyết B phải chịu 300.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước.

[5.3] Buộc ông Lê Thanh A phải chịu 20.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0014385 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Hoàn lại cho ông A 1.000.000 đồng còn dư.

[6] Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

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, 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 5-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 5-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TAND KHU VỰC 5

ZYQ090426.TL.QDBA 460

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

Nguyễn Văn Cảnh