

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN THỚI LAI

THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 31/2025/DS-ST

Ngày: 20 - 3 - 2025

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN D ANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tăng Hoàng Đa.

2. Ông Trần Văn Mới.

Thư ký phiên toà: Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXXST-DS ngày 05/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2025/QĐST-DS ngày 28/02/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp TT, xã TX, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông **Lê Hoàng T**, sinh năm 1987.

Bà **Lê Thị Th**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: 148/5, ấp Thới Ninh, xã TX, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

(Tất cả có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Vào ngày 10/02/2023 ông có thỏa thuận đặt cọc mua thửa đất số 556 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã TX, huyện Thới lai, thành phố Cần Thơ với số tiền 70.000.000 đồng của ông Lê Hoàng T, bà Lê Thị Th. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc, cùng ký tên và ông đã giao đủ tiền. Tiếp đến ngày 23/7/2023 bị đơn có yêu cầu ông giao thêm 20.000.000 đồng nữa để thực hiện thủ tục S tên đất thì ông cũng đồng ý và giao

cho ông T trực tiếp ghi nội dung nhận số tiền 20.000.000 đồng vào mặt sau của giấy hợp đồng đặt cọc trước đó. Tổng cộng ông đã giao 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) cho T. Sau đó, ông biết được phần đất ông T sẽ chuyển nhượng cho ông không phải do ông T hay bà Th đứng tên và sẽ không làm thủ tục chuyển nhượng S tên cho ông được.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu ông Lê Hoàng T phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), ông không yêu cầu tính lãi. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Th.

Bị đơn ông Lê Hoàng T trình bày: Vào ngày 10/02/2023 ông có nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn S số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) tiền mặt, cộng với số tiền ông còn thiếu 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) là tiền ông mua số đề của bà Hồng là vợ của ông S, tổng cộng là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ông và vợ chồng ông S thống nhất sau 05 tháng ông Lê Văn Vàng S tên giấy tờ đất cho ông thì ông làm thủ tục S tên cho ông S.

Nhưng do không làm được thủ tục S tên thì vợ chồng ông S có qua thương lượng kêu ông S tên giấy tờ đất, nếu ông không S tên thì vợ chồng ông S buộc ông phải đóng tiền lời với số tiền 20.000.000 đồng và tiền này trở thành tiền nhận cọc.

Ông sẽ tiếp tục làm thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông S. Nếu có trả tiền cho ông S thì ông chỉ đồng ý trả 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Thị Th trình bày: Con của bà là ông Lê Hoàng T có làm hợp đồng đặt cọc để bán đất cho ông Nguyễn Văn S, bà chỉ thấy ông S đưa cho ông T tại nhà của bà số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), còn 30.000.000 đồng bà nghe T nói là tiền nợ số đề của vợ ông S. Bà không có nhận số tiền nào của ông S.

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông T trình bày là không đúng, ông T nhận tiền cọc 70.000.000 đồng, sau đó nhận thêm của ông 20.000.000 đồng, không có nợ tiền số đề của vợ ông gì hết, ông T tự nói mà không có chứng cứ gì. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu, buộc ông T phải trả số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Ông không yêu cầu tính lãi. Ông rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Th.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Lê Hoàng T vẫn giữ nguyên lời trình bày. Bà Lê Thị Th vẫn giữ nguyên lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2025 được lập giữa ông T và ông S để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 551, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.246m² (loại đất CLN) và thửa 556, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.452m² (loại đất ONT), tất cả đều đứng tên của ông Lê Văn Vàng. Ông Lê Hoàng T không

phải là chủ sở hữu của 02 thửa đất trên để xác lập hợp đồng thế chấp với ông Nguyễn Văn S, nên hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông S bị vô hiệu và hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông S về yêu cầu ông T trả lại số tiền 90.000.000 đồng và không tính lãi là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn S, buộc ông Lê Hoàng T có trách nhiệm trả lại cho ông S số tiền nhận cọc là 90.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn S xin rút lại một phần yêu cầu đối với bà Lê Thị Th, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn Nguyễn Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn S yêu cầu ông Lê Hoàng T trả lại số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; bị đơn cư trú tại xã TX, huyện Thới Lai thuộc địa giới hành chính huyện Thới Lai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vào ngày 10/02/2023 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Lê Hoàng T có giao kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S cho rằng ông T nhận của ông 02 lần với số tiền là 90.000.000 đồng nhưng không thực hiện được việc chuyển nhượng do phần đất ông T không đứng tên giấy chứng nhận. Chứng cứ mà nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là việc ông T có ký vào Hợp đồng đặt cọc để nhận số tiền tổng cộng là 90.000.000 đồng, ông T cũng thừa nhận có ký tên nhưng chỉ nhận của ông S số tiền 40.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh chỉ có nhận số tiền trên. Mặt khác, việc ông T thừa nhận có ký vào vào phía sau của Hợp đồng đặt cọc là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2023, ông T không phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên mà lại xác lập hợp đồng đặt cọc với ông S, nên hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông S bị vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[4] Bị đơn trình bày, chỉ có nhận của nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng là tiền nợ riêng và 20.000.000 đồng là tiền lãi nhưng không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, vấn đề này nguyên đơn cũng không thừa nhận. Do đó, không có cơ sở để xem xét.

[5] Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Th. Do đó, đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu theo quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 126, khoản 2 Điều 131, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

1.1. Buộc ông Lê Hoàng T phải trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

1.2. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với bà Lê Thị Th.

3. Về án phí DSST: Ông Nguyễn Văn S được nhận lại tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0004558 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

Ông Lê Hoàng T phải chịu án phí 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Tuấn Kiệt

