

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8-VL**

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST

Ngày: 05/9/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8-VL

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phi.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh.

2. Bà Huỳnh Thị Bích Vân.

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Long – Thư ký
tòa án nhân dân khu vực 8-VL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-VL tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Văn Lanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8-VL xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 400/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10
năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ do người chết
để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7
năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm
2025, giữa các đương sự:

* **N đơn:** **Nguyễn Thị Thảo L**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp PH, xã LT, tỉnh VL.

Bà L ủy quyền cho ông Phạm Thế P5, sinh năm 1993, địa chỉ: Số 50, ấp Phú,
xã HM, tỉnh VL tham gia tố tụng.

* **Bị đơn:** 1/ **Lê Thị L1**, sinh năm 1977.

2/ **Bùi Lê Kim N**, sinh năm 2000 (Con bà L1).

Cùng địa chỉ: Ấp PH, xã LT, tỉnh VL.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bùi Lê Hồng N, sinh năm 2010 (Con bà L1).

Địa chỉ: Ấp PH, xã LT, tỉnh VL.

Người đại diện hợp pháp của cháu Bùi Lê Hồng N: Bà Lê Thị L1, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp PH, xã LT, tỉnh VL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2024; Đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/4/2025, những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của N đơn Nguyễn Thị Thảo L, ông Phạm Thế P5 trình bày:

Ngày 26/12/2022, N đơn Nguyễn Thị Thảo L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Văn Thắng, số tiền là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là xã LT, tỉnh VL). Giá trị chuyển nhượng thửa đất 296, tờ bản đồ số 9 là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, bên ông Thắng đã nhận tiền xong. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn một tháng, kể từ ngày nhận tiền cọc, bên ông Bùi Văn Thắng, bà Lê Thị L1 phải có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC558141 do Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 19/11/2021 đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre để bên N đơn Nguyễn Thị Thảo L liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị Thảo L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/6/2023, ông Bùi Văn Thắng chết, bên bị đơn Lê Thị L1 không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời thửa đất 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre đã được bên bị đơn thế chấp trong ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Thế P5 yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thảo L với ông Bùi Văn Thắng là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị L1 và chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thảo L số tiền đặt cọc là 1.100.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). N đơn không yêu cầu phạt cọc, cũng như không yêu cầu tính tiền lãi của số tiền nêu trên.

(Tài liệu, chứng cứ bên N đơn giao nộp là hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thảo L với ông Bùi Văn Thắng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 8-VL) đối với bà Lê Thị L1, bà L1 trình bày:

Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là xã LT, tỉnh VL) do ông Bùi Văn Thắng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre, đồng thời ngân hàng đang khởi kiện và phát mại thửa

đất nêu trên. Hiện tại, ông Bùi Văn Thắng (Chồng của bà L1) đã chết, do đó bà L1 đồng ý liên đới với chị Bùi Lê Kim N để hoàn trả cho bên bà Nguyễn Thị Thảo L số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

* Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, tuy nhiên chị Bùi Lê Kim N vắng mặt không có lý do, đồng thời cũng không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ có liên quan cho Tòa án.

* Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án. N đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do là vi phạm quy định tại khoản 16 Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 328, 425, 468 Bộ luật dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn Nguyễn Thị Thảo L với bà Lê Thị L1, chị Bùi Lê Kim N về việc tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thảo L với ông Bùi Văn Thắng” là vô hiệu. Buộc bà Lê Thị L1 và chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thảo L số tiền đặt cọc là 1.100.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Ghi nhận việc bên N đơn Nguyễn Thị Thảo L tự nguyện không yêu cầu phạt cọc, tính tiền lãi của số tiền trên.

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 tòa, phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Lê Thị L1 có yêu cầu xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Lê Kim N vắng mặt lần thứ hai không có lý do, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục đo đạc, định giá.

Trong quá trình tố tụng, bên N đơn có đơn yêu cầu đo đạc, định giá phần đất đang tranh chấp, tuy nhiên thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là xã LT, tỉnh VL) do ông Bùi Văn Thắng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre. Sau đó bên N đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thảo L với ông Bùi Văn Thắng là vô hiệu và có đơn yêu cầu không tiến hành đo đạc, định giá phần đất tranh chấp, do đó Tòa án không tiến hành đo đạc, định giá thửa đất tranh chấp là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án.

Vào ngày 26/12/2022, N đơn Nguyễn Thị Thảo L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Văn Thắng về việc giao cho bên ông Thắng số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là xã LT, tỉnh VL). Đến ngày 25/6/2023, ông Bùi Văn Thắng chết, đồng thời thửa đất số 296, tờ bản đồ số 9, với diện tích: 857,8m², tọa lạc tại xã Phú Vang, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là xã LT, tỉnh VL) đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Trong quá trình tố tụng, bị đơn Lê Thị L1 thừa nhận và đồng ý hoàn trả lại cho bên N đơn số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Bùi Văn Thắng là bên ký hợp đồng đặt cọc đã chết, trong quá trình tố tụng, bị đơn Lê Thị L1 (Vợ ông Thắng) khai tình tiết “Cha, mẹ ông Thắng đều đã chết”, do đó hàng thừa kế thứ nhất của ông Thắng còn lại bao gồm: Bà Lê Thị L1 (Vợ ông Thắng), chị Bùi Lê Kim N (Con ông Thắng), cháu Bùi Lê Hồng N, sinh năm 2010 (Con ông Thắng). Do đó, bà L1 và các con phải có nghĩa vụ thực hiện việc trả số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Cháu Bùi Lê Hồng N chưa thành niên, do đó, bà L1 và chị N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho N đơn số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của N đơn Nguyễn Thị Thảo L là có cơ sở nên được chấp nhận.

Ghi nhận việc bên N đơn Nguyễn Thị Thảo L tự nguyện không yêu cầu phạt cọc, tính tiền lãi của số tiền trên.

[4] Đối với phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của N đơn Nguyễn Thị Thảo L được chấp nhận nên bà Lê Thị L1, chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 328, 425, 427, 468, 615 Bộ luật dân sự; Các điều 26, 92, 227, 228, 264, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thảo L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” đối với bà Lê Thị L1.

Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thảo L với ông Bùi Văn Thắng” là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị L1 và chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thảo L số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Ghi nhận việc bên N đơn Nguyễn Thị Thảo L tự nguyện không yêu cầu phạt cọc, tính tiền lãi của số tiền trên.

Kể từ ngày bản án (quyết định) 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Lê Thị L1 và chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Lê Thị L1 và chị Bùi Lê Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Hoàn trả lại cho N đơn Nguyễn Thị Thảo L số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004123 ngày 25/10/2025; số 0011294 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh VL)

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7, điều 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.

N đơn Nguyễn Thị Thảo L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn Lê Thị L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Lê Kim N vắng mặt tại phiên tòa 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL (PhòngGDKT,TT&THA);
- VKSND khu vực 8-VL;
- THADS tỉnh VL;
- UBND xã LT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Đăng Phi

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

