

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HUỆ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 04-4-2025

V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Rê.

Ông Dương Tấn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và 04 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh B - Sinh năm 2004 - Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: B đường số A, phường F, thành phố T, tỉnh Long An. (văn bản ủy quyền ngày 06-10-2023) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn D - Sinh năm 1972 - Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tiếc Văn N - Sinh năm 1981 - Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn G - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt)

3. Bà Trần Thị Hoa S - Sinh năm 1989 - Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Â - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các đơn khởi kiện ngày 10-10-2023, ngày 17-01-2025, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Minh B do ông Nguyễn Minh C đại diện theo ủy quyền trình bày và yêu cầu:

Ngày 01-10-2022, ông B đặt cọc cho ông D số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 1977, 4732, 4733, 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, số tiền 1.600.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 01-10-2022 đến ngày 01-12-2022).

Trong nội dung hợp đồng đặt cọc ông D cam kết điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hình thể đất trên thực tế. Tuy nhiên, đến ngày 01-12-2022 ông D chưa thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong nên ông B và ông D thỏa thuận gia hạn đặt cọc thêm 90 ngày (từ ngày 02-12-2022 đến ngày 02-3-2023). Mặc dù chưa đến ngày 02-3-2023 nhưng ông D không điều chỉnh kịp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B và ông D tiếp tục gia hạn đặt cọc đến ngày 17-5-2023. Ngày 16-5-2023, ông B và ông D tiếp tục gia hạn thời gian đặt cọc đến ngày 18-10-2023 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện xong.

Ông B khởi kiện yêu cầu:

Hủy các hợp đồng đặt cọc các ngày 01-10-2022, 01-12-2022, 17-02-2023 và 16-5-2023.

Buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông B tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 400.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 01-4-2024, quá trình tố tụng bị đơn ông Huỳnh Văn D trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông B về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, các thửa đất chuyển nhượng, giá trị đất chuyển nhượng, các lần gia hạn, cam kết ông có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông G là người nhận chuyển nhượng đất của ông, không phải ông B nhưng ông G nói ông ký tên với ông B nên ông ký. Ông có thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết nhưng không được. Ông không đồng ý toàn ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoa S trình bày:* Bà là vợ hợp pháp của ông D. Bà thống nhất toàn bộ phần trình bày của ông D, trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

- *Tại bản tự khai ngày 04-4-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:* Đầu tháng 12-2022, bà giới thiệu cho ông Nguyễn Văn G đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn D thuộc các thửa đất số 1977, 4732, 4733 và 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ. Cùng ngày, ông Giàu C1 đến xem đất, sau đó thống nhất giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng.

Ngày 02-12-2022, ông G đặt cọc cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, người đứng tên nhận chuyển nhượng không phải ông G mà là ông Nguyễn Minh B. Ông G và ông D thống nhất trong thời gian 60 ngày sẽ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 01-10-2022 đến ngày 01-12-2022), trong thời gian này ông D phải thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp không kịp điều chỉnh thì hai bên thống nhất gia hạn thêm thời gian.

Sau đó, giữa ông G và ông D có nhiều lần gia hạn thời gian điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà biết nhưng không chứng kiến.

- *Tại Tờ tường trình ngày 31-10-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiếc Văn N trình bày:* Ông không liên quan việc ông B và ông D ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 1977, 4732, 4733, 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ. Ông B là người nhận chuyển nhượng và là người trả tiền cọc, tiền đặt cọc không phải là tiền của ông.

- *Tại Tờ tường trình ngày 10-10-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày:* Ông không liên quan việc ông B và ông D ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa đất các thửa đất số 1977, 4732, 4733, 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ. Ông B là người nhận chuyển nhượng và là người trả tiền cọc, tiền đặt cọc không phải là tiền của ông.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo.

- Về quan điểm xử lý vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B: Hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông D trả lại cho ông B số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phạt cọc 400.000.000 đồng của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiếc Văn N, ông Nguyễn Văn Giàu C1 đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A vắng mặt lần thứ hai không lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh B khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Huỳnh Văn D, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Nội dung các đương sự thống nhất: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đã xác lập việc đặt cọc bằng giấy tay (Hợp đồng đặt cọc ngày 01-12-2022) không có công chứng, diện tích đất, số thửa đặt cọc để nhận chuyển nhượng, số tiền cọc; Việc thống nhất về việc xác lập đặt cọc của các bên là tự nguyện, phù hợp theo quy định tại 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Nội dung các đương sự không thống nhất: Ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn ông D không làm thủ tục khởi kiện phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét.

[4] Ông D cho rằng ông ký hợp đồng cho ông G không phải ông B. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc thể hiện ký giữa ông D và ông B. Ông D không yêu cầu giám định chữ ký ông B nên không có căn cứ xem xét.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, Hội đồng xét xử nhận định: ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; buộc ông D có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong suốt quá trình tố tụng thể hiện: ông B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và phạt cọc lý do duy nhất là ông D không thực hiện theo đúng cam kết ở Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022 là điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông B đã gia hạn cho ông D 03 lần nhưng ông D vẫn không thực hiện xong. Mảnh trích đo số 149-2024 của Công ty TNHH K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 06-9-2024 thì hình thể diện tích đất các thửa 1977, 4732, 4733, 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ trên thực tế và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D đứng tên không giống nhau. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 26-12-2024 tại Ủy ban nhân dân xã M thì ông D có thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì lý do khách quan nên không thực hiện được. Vì vậy, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuy ông D có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng là do yếu tố khách quan. Do đó, có căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022 và các gia hạn kèm theo nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông D có nghĩa vụ

trả cho ông B số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc 400.000.000 đồng.

[6] Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với số tiền chậm thi hành án.

[7] Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ chịu 1.000.000 đồng - đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định: Ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ chịu 22.320.000 đồng. Ông B đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông B.

[9] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xét thấy:

[9.1] Ông B có nghĩa vụ chịu 20.000.000 đồng tiền án phí, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp 18.300.000 đồng, ông B có nghĩa vụ nộp thêm 1.700.000 đồng tiền án phí.

[9.2] Ông D có nghĩa vụ chịu 20.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm: 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng đặt cọc, 20.000.000 đồng án phí 5% trên số tiền phải trả cho ông B).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh B đối với ông Huỳnh Văn D về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy các hợp đồng đặt cọc các ngày 01-10-2022, 01-12-2022, 17-02-2023 và 16-5-2023 giữa ông Nguyễn Minh B và ông Huỳnh Văn D về việc ông B đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng cho ông D để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 1977, 4732, 4733, 1694 - tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông B tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh B đối với ông Huỳnh Văn D về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” liên quan số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) - đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định: Ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ chịu 22.320.000 đồng (hai mươi hai triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng) trả lại cho ông B.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (của người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí:

- Ông B có nghĩa vụ chịu 20.000.000 đồng tiền án phí, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp 18.300.000 đồng (theo biên lai thu số 0004336, ngày 15-3-2024 và biên lai thu số 0004950 ngày 11-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông B có nghĩa vụ nộp thêm 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí.

- Ông D có nghĩa vụ chịu 20.300.000 đồng (hai mươi triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 04-4-2025). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

8. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái