TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - VĨNH LONG
Bản án số: 44/2026/DS-ST
Ngày: 03-6-2026
V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại xuất phát từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Ngài.
Ông Kiên Ngọc Minh.
- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Ươn – Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tính – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 579/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại xuất phát từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2026/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Hồng T, sinh năm: 1987 (*Có mặt*).
Địa chỉ: D ấp L, phường L, tỉnh Vĩnh Long.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Kim N - Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (*Có mặt*).
2. Bị đơn:
2.1- Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm: 1969 (*Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*);
2.2- Chị Nguyễn Thị Thủy T1, sinh năm: 1992 (*Có mặt*);
2.3- Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1994 (*Vắng mặt*);
2.4- Anh Nguyễn Hoàng B, sinh năm: 1998 (*Vắng mặt*).
Cùng địa chỉ: ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Châu Thị T2, sinh năm: 1980; Địa chỉ: ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long (*Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04-11-2024, đơn khởi kiện (xác định lại người bị kiện, nội dung khởi kiện) ngày 11-5-2025, bản tự khai ngày 08-5-2026 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Hồng T trình bày:

Bà không rõ thời điểm nào bà Châu Thị Thanh N1 cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.887,0m^2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long) của ông Nguyễn Văn B1 với số tiền bà T2 đưa ông B1 nhận 02 lần là 115.000.000 đồng và thỏa thuận sau này làm thủ tục sang nhượng đất với nhau. Sau đó, do bà T2 không có điều kiện nhận chuyển nhượng đất, giữa ông B1, bà T2 với bà thỏa thuận để bà nhận sang lại đất và bà chuyển tiền trả lại cho bà T2 thay cho ông B1. Bà chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng cho bà T2 là 115.000.000 đồng. Sau đó, bà T2 giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 cho bà cất giữ, nhưng đất thì hộ ông B1 vẫn sử dụng. Ngày 25-12-2021, bà thực hiện việc cầm cố đất lại với ông B1, xem như bà đã đưa cho ông B1 số tiền 115.000.000 đồng.

Đến ngày 01-01-2022, bà với ông B1 làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất, hợp đồng do bà và ông B1 trực tiếp ký tên. Nội dung trong hợp đồng thể hiện số tiền 220.000.000 đồng, trong đó đã đưa trước tiền cầm đất là 115.000.000 đồng và bà T đưa thêm 105.000.000 đồng ông B1 nhận nhiều lần sau ngày ký hợp đồng. Việc chuyển nhượng đất mới nhờ cơ quan địa chính đo đạc chiết thửa số 1072 ra thửa số 2005 diện tích 2.858,8m^2, chưa thực hiện được việc giao đất thửa số 2005 cho bà thì trong năm 2022 ông B1 bị điện giật chết. Sau khi ông B1 chết, thửa đất số 1072 vợ con ông B1 là bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B quản lý, sử dụng. Do ông B1 là người thực hiện hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho bà nhưng đã chết, nên bà không thể tiếp tục các thủ tục sang nhượng đất được, vợ con ông B1 cũng không đồng ý giao đất cho bà.

Nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa bà với ông Nguyễn Văn B1 vào ngày 01-01-2022. Bà sẽ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 cho vợ con ông B1 là bà Ú, các chị T1, C và anh B; Yêu cầu vợ con ông B1 phải trả lại cho bà số tiền là 182.000.000 đồng trong phạm vi di sản ông B1 chết để lại.

Theo đơn khởi kiện, do bà không biết họ tên các con của ông B1 với bà Ú, nên trong số người bị kiện bà có nêu họ tên Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Mỹ L và kiện đòi họ liên đới trả số tiền 220.000.000 đồng. Nhưng sau này bà biết được hai chị H, L chỉ là cháu, gọi ông B1 là cậu, nên bà tự nguyện rút lại phần yêu cầu đối với hai chị H, L và do chứng cứ bà nộp thể hiện số tiền ông B1 đã nhận là 182.000.000 đồng nên bà tự nguyện rút một phần yêu cầu số tiền chênh lệch là 38.000.000 đồng so với đơn kiện. Bà yêu cầu bà Ú, chị T1, chị C, anh B phải liên đới trả lại tiền cho bà trong phạm vi di sản ông B1 chết để lại là thửa đất số 1072 đã nêu.

Tại bản tự khai ngày 29-4-2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Ú, chị Nguyễn Thị Thủy T1 cùng trình bày:

Ông Nguyễn Văn B1 là chồng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Ú, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P từ năm 2013 (C1 sống trước đó nhiều năm nhưng đăng ký kết hôn trễ hạn). Cùng năm 2013, ông B1 tự ý bỏ vợ con mang theo các giấy tờ kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 đi đến chung sống như vợ chồng với bà Phạm Thị H1 là mẹ của bà Phạm Hồng T, mà không trợ cấp phụ bà Ú lo cho các con chung gồm Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Hoàng Bửu . Đến khi ông B1 chết, bà Ú đưa ông B1 về chôn cất trên thửa đất số 1072 và thờ cúng đến nay. Việc bà T giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 của hộ ông B1 là không đúng. Về việc ông B1 có vay tiền của bà Châu Thị Thanh H2 ông B1 ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bà T thế nào là bà Ú và các người con hoàn toàn không biết, không giấy tờ chứng minh, không nhân chứng sự việc. Trước giờ bà T2 cũng không liên hệ gia đình đòi tiền nợ. Bà Ú và các người con không liên quan, không biết về số tiền 115.000.000 đồng, 105.000.000 đồng hay tổng cộng 220.000.000 đồng mà bà T trình bày. Về nguồn gốc thửa đất số 1072 do ông B1 và bà Ú nhận chuyển nhượng lại của người khác trong thời kỳ hôn nhân. Các con sống chung cha mẹ từ nhỏ đến lớn đi học đi làm, có cùng quản lý đất chung cha mẹ chứ không đóng góp tạo lập thửa đất này. Mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, nhưng hiện trạng đã lên liếp, một phần cất nhà ở, một phần trồng dừa và phần còn lại canh tác trồng lúa.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, thì bà Ú và 03 người con hoàn toàn không đồng ý; Phía bị đơn không yêu cầu phản tố, nhưng đề nghị bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 cho bà Ú cất giữ.

Đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B: Có chung hộ khẩu thường trú với ông Nguyễn Văn B1 tại ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long. Quá trình tố tụng vụ án, được triệu tập hợp lệ đến dự các phiên làm việc nhưng vẫn không đến, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị T2 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn B1 có mối quan hệ bà con gọi bằng cậu cháu. Vào ngày 22-12-2021, bà Phạm Hồng T có chuyển khoản trả cho bà đủ số tiền 115.000.000 đồng. Do trước đây, bà không nhớ năm nào, ông B1 có cầm cố đất ruộng thuộc thửa số 1072 cho bà và trực tiếp nhận tiền cầm đất của bà. Không thỏa thuận thời hạn bao lâu chuộc, nhưng ông B1 nói khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất. Sau đó, ông B1 không khả năng chuộc đất, nên thỏa thuận với bà chuyển quyền chuộc đất qua cho bà Phạm Hồng T, nên bà T mới chuyển khoản trả tiền cho bà thay cho ông B1. Toàn bộ 115.000.000 đồng là tiền gốc, không có lời lãi. Do các bên quen biết, tin tưởng nhau, nên chỉ làm giấy tay. Và được ông B1 đồng ý, bà đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 cho bà T cất giữ đến nay. Về việc chuyển nhượng đất, giao nhận số tiền giữa bà T với ông B1 thì bà

không chứng kiến. Hiện tại bà không còn liên quan, không yêu cầu độc lập gì trong cùng vụ án. Về việc bà T khởi kiện đối với vợ con ông B1 theo bà là có cơ sở, đúng với sự thật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà T phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn có mặt giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu số tiền 38.000.000 đồng, rút phần khởi kiện đối với các chị Mỹ H, Mỹ L, giữ nguyên phần yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 182.000.000 đồng trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn B1 chết để lại. Đối với bị đơn bà Ú có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và bị đơn chị T1 có mặt giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, không yêu cầu phản tố; Bị đơn chị C, anh B vắng mặt nên không có lời trình bày. Các đương sự không yêu cầu triệu tập thêm người nào khác vào tham gia tố tụng; Không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Hồng T trình bày quan điểm:

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 01-01-2022 giữa ông B1 với bà T đã ký xác lập với nhau là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, nên hợp đồng là hợp pháp. Mục đích ký kết: Ông B1 nhận tiền cọc 220.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1072 cho bà T. Thực tế ông B1 đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất cho bà T, thì ông B1 chết. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh, bà T đã nộp nhiều chứng cứ cho Tòa án để chứng minh việc bà T đã trả tiền thay ông B1 cho bà Châu Thị T2, việc ông B1 nhận tiền nhiều lần của bà T, các lần nhận tiền ông B1 đều có ký tên, ghi họ tên. Tại Kết luận giám định số 230/KL-KTHS-KV3 ngày 21-4-2026 của Phòng K Công an tỉnh V đã kết luận chữ viết, chữ ký tên của ông B1 trong các chứng cứ mà bà T đã nộp là đúng của ông B1. Hiện tại, thửa đất số 1072 do bà Ú, các chị T1, C, anh B (là vợ và con ông B1) đang trực tiếp quản lý. Đây là di sản của ông B1 chết để lại. Tại phiên tòa, chị T1 cũng có ý kiến đồng ý thanh toán các khoản tiền có giấy tờ hợp lệ lại cho bà T và trả trong phạm vi di sản của ông B1 chết để lại. Nay bà T chỉ yêu cầu trả 182.000.000 đồng theo đúng số tiền trong các biên nhận, giấy tờ hợp pháp, tự nguyện rút một phần tiền chênh lệch so với yêu cầu nêu trong đơn kiện là 38.000.000 đồng và rút phần kiện với các chị Mỹ H, Mỹ L. Nên yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của ông B1 là bà Ú, các chị T1, C, anh B phải thực nghĩa vụ trả lại tiền cho bà T trong phạm vi di sản của ông B1; Sau khi thanh toán tiền xong, bà T sẽ trả lại cho họ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng về

thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử. Phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự; Đối với bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Vị đề nghị căn cứ vào quy định tại các Điều 328, 357, 423, 427, 468, 615 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng T; Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 01-01-2022; Buộc bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B phải trả cho bà T số tiền 182.000.000 đồng trả trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn B1 chết để lại; Trường hợp chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Ghi nhận việc bà T tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1072 cho bị đơn; Đình chỉ một phần yêu cầu của bà T số tiền 38.000.000 đồng chênh lệch so với đơn khởi kiện do bà T tự nguyện rút; Ngoài ra, Vị đề nghị nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Giữa bà Phạm Hồng T và ông Nguyễn Văn B2 ký xác lập với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất thuộc thửa số 1072, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.887,0m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long); Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B1 chết khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận cọc; Hiện nay vợ và các con ông B1 là bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B đang trực tiếp quản lý di sản là thửa đất số 1072 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên bà T kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu vợ con ông B1 trả lại tiền cọc, bà T tự nguyện trả lại bản gốc giấy đất bà đang cất giữ. Nên đây là tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại xuất phát từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất, được quy định tại các Điều 328, 423, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với bà Ú, các chị T1, C, anh B có địa chỉ thường trú tại ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng

dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] *Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:* Bà T có tranh chấp với bà Ú, các chị T1, C, anh B. Nên xác định bà T là nguyên đơn; Bà Ú, các chị T1, C, anh B là bị đơn. Số tiền cọc tranh chấp liên quan đến người nhận cầm cố đất trước đây của ông B1 là bà Châu Thị T2, nên xác định bà T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự không tranh chấp hay yêu cầu với ai khác trong cùng vụ án, nên không phát sinh thêm người tham gia tố tụng.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với bà Huỳnh Thị Ú có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa xét xử vụ án lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[4] Tại phiên tòa, bà T xác nhận giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu đòi trả lại số tiền cọc 38.000.000 đồng do chênh lệch với nội dung tranh chấp lúc đầu và rút phần khởi kiện đối với các chị Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Mỹ L. Xét việc bà T rút một phần yêu cầu là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Tòa án đình chỉ các phần yêu cầu này của bà T.

[5] *Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi trả lại tiền cọc*:

Theo Điều 6 và Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh là nghĩa vụ của các bên đương sự. Bà T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất với ông B1, yêu cầu bà Ú, các chị T1, C, anh B là những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của người chết là ông Nguyễn Văn B1 thực hiện nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền cọc là 182.000.000 đồng trong phạm vi di sản thửa đất số 1072 mà ông B1 chết để lại. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà T đã nộp cho Tòa án các chứng cứ: Bản gốc gồm Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 01-01-2022, Trích lục bản đồ địa chính ngày 18-3-2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C, 02 Giấy nộp tiền của bà T gửi tiền cho bà Châu Thị T2, Biên nhận ghi chung các ngày 13-01-2022, 13-02-2022, 24-3 không có năm, 22-9-2022, 10-10-2022 về việc ông Nguyễn Văn B1 mượn và nhận tiền của bà T, Tờ giấy không tiêu đề ngày 15-11-2022 về việc ông B1 mượn tiền của bà T, Biên nhận cầm đất ghi chung tờ giấy 05 lần ông B1 mượn tiền bà T2 các ngày 11-12-2017, 19-6-2018, 09-12-2018, 31-01-2019, 29-8-2020; Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa số 1072 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B1; Bản photo gồm Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15-3-2022 và Hóa đơn giá trị gia tăng.

Đối với bà Ú, các chị T1, C, anh B đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, biết việc Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án bà T kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cọc xuất phát từ hợp đồng mua bán nhà và đất với ông B1, được thông

báo yêu cầu giao nộp chứng cứ, nhưng các đương sự không nộp bất kỳ chứng cứ nào phản bác yêu cầu của bà T. Quá trình tố tụng, theo yêu cầu của bà T, Tòa án cũng đã thông báo công khai các chứng cứ bà T giao nộp cho phía bị đơn được biết. Nhưng chị C, anh B không gửi văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa; Bà Ú, chị T1 có một lần đến dự hòa giải, nhưng chỉ trình bày lời nói đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, mà không đồng ý trả tiền cọc vì cho rằng các giấy tờ bà T nộp không xác định được có phải do ông B1 viết, ký hay không.

Do bà Ú, chị T1 phủ định các chứng cứ bà T đã nộp, nên bà T có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan Công an thực hiện giám định toàn bộ chữ viết, chữ ký tên của ông B1 trong các giấy tờ bà đã nộp. Để có cơ sở đối ứng, kiểm tra, phục vụ việc giám định, Tòa án đã yêu cầu Công an xã B phối hợp hỗ trợ cung cấp toàn bộ văn bản do cơ quan Công an đang quản lý có chữ viết, chữ ký tên của ông B1 và đã thu thập được Đơn đề nghị về việc trích lục tàng thư hộ khẩu ngày 21-12-2016, Phiếu thu nhận thông tin Căn cước công dân ngày 14-6-2021 có chữ viết, chữ ký tên của ông B1. Tại kết luận giám định số 230/KL-KTHS-KV3 ngày 21-4-2026 của Phòng K Công an tỉnh V kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn B1 trên các tài liệu do bà T giao nộp với chữ ký, chữ viết của ông B1 trên các tài liệu thu thập từ cơ quan Công an xã B do cùng một người ký, viết ra. Kết luận này được Tòa án công khai cho các bên đương sự được biết, thống nhất, không ai ý kiến phản bác.

Như vậy, có cơ sở xác định: Các chứng cứ bà T nộp cho Tòa án là có thật. Trong này, Biên nhận cầm đất ông B1 viết và ký chung một tờ giấy 05 lần nhận tiền của bà Châu Thị Thanh C2 ngày 11-12-2017, 19-6-2018, 09-12-2018, 31-01-2019, 29-8-2020 tổng số tiền 115.000.000 đồng. Quá trình tố tụng vụ án, bà T2 xác nhận bà T là người đã thay ông B1 chuyển tiền trả cho bà T2 nhận đủ (thể hiện bằng 02 Giấy nộp tiền) và ông B1 đồng ý cho bà T2 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B1 cầm cố cho bà T2 để giao cho bà T cất giữ. Tòa án cũng tiếp xúc xác minh với bà Biện Thị X là chị em cùng mẹ khác cha với ông B1 cung cấp thông tin: Có việc bà T trả hết tiền cho bà T2 để chuộc lại thửa đất số 1072 mà ông B1 đã cầm cố; Do bà T2 không có điều kiện nhận chuyển nhượng luôn thửa đất, nên cho chuộc lại đất để ông B1 chuyển nhượng lại cho bà T; Về nguồn gốc đất thửa số 1072 trước đây do ông B1 trúng số mới có tiền mua, vợ chồng ông B1 không thuận thảo nên ông B1 quản lý, sử dụng đất riêng, không cho bà Ú sử dụng chung, khi này bà Ú và 03 người con của ông B1 sinh sống trên phần đất khác do bà cho mượn đất cất nhà ở, đến trước khi ông B1 chết khoảng 01 năm thì vợ con ông B1 mới vào thửa đất 1072 ở, lúc đầu ông B1 không cho, được bà động viên, ông B1 mới đồng ý cho họ ở nhưng chỉ cất nhà tạm ở trên một phần diện tích nhỏ, còn toàn bộ cây trái do ông B1 hưởng huê lợi, đến sau khi ông B1 chết thì mẹ con bà Ú mới sử dụng hết toàn bộ thửa đất 1072 cho đến nay.

Ngày 01-01-2022, ông B1 ký hợp đồng đặt cọc có nội dung ghi nhận tiền cọc chuyển nhượng đất cho bà T là 220.000.000 đồng (Tính cả tiền bà T đã thay ông trả cho bà T2); Mặc dù tựa đề hợp đồng là đặt cọc mua bán nhà và đất, nhưng thực tế

tại thời điểm ký hợp đồng do là đất trồng lúa, không có tài sản, nên giữa hai bên chỉ đặt cọc để chuyển nhượng đất. Và theo các biên nhận ông B1 ký với bà T vào các ngày 13-01-2022, 13-02-2022, 24-3 không có năm, 22-9-2022, 10-10-2022, 15-11-2022 thể hiện ông B1 đã nhận tiền nhiều lần của bà T giao tổng cộng bằng 67.000.000 đồng. Đối với các chứng cứ là bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15-3-2022, Trích lục bản đồ địa chính ngày 18-3-2022, Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 26-3-2022 về nộp tiền tách thửa đất, thể hiện: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thực tế ông B1 có nhờ địa chính đo đạc chiết thửa đất chuyển nhượng đất cho bà T là sự thật. Tuy nhiên, do bị điện giật chết đột ngột, nên ông B1 chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng, chưa giao đất cho bà T theo luật định. Hiện nay do bà T không nhu cầu sử dụng đất, nên yêu cầu hủy hợp đồng, đòi lại tiền cọc tổng cộng bằng 182.000.000 đồng. Mặc dù được giải thích pháp luật về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng dân sự, nhưng bà T xác định không yêu cầu gì khác ngoài việc đòi lại tiền cọc và bà T trả lại giấy đất. Yêu cầu này của bà T là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật.

Đối với bà Phạm Thị H1 là mẹ ruột bà Phạm Hồng T, có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án trình bày: Thời gian ông B1 sống ly thân với bà Ú có đến sống chung như vợ chồng với bà. Nhưng trong vụ án này, bà H1 không tranh chấp, không yêu cầu gì. Bà H1 thừa nhận thửa đất số 1072 là tài sản riêng của ông B1, không liên quan đến bà. Do bà đã lớn tuổi, đi đứng khó khăn, nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng.

Theo sổ hộ khẩu số 600085740 của Công an tỉnh T cấp ngày 14-6-2022 và văn bản xác nhận của Trưởng Ban N2, xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 15-12-2025 thể hiện thông tin: Cha mẹ ông Nguyễn Văn B1 đều đã chết, ông B1 là chủ hộ, ông B1 hiện đã chết, có vợ là bà Huỳnh Thị Ú, có 03 người con là Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Hoàng B; Trước đây ông B1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 1072, sau khi ông B1 chết thì thửa đất do bà Ú và 03 người con quản lý, sử dụng.

Quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"* và tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự cũng quy định *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*.

Tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự quy định *"Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại,…"*.

Trong vụ án này, phía bị đơn phản bác yêu cầu của nguyên đơn, nhưng không giao nộp chứng cứ gì, đã tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Hiện tại bà Ú cùng các anh chị T1, C, B là những người thuộc hàng thừa kế theo

pháp luật của ông B1 đang quản lý di sản của ông B1, nên phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông B1 chết lại trong phạm vi di sản của ông B1.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Hồng T về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký ngày 01-01-2022 giữa bà T với ông B1. Buộc bà Ú, các chị T1, C, anh B có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền cọc 182.000.000 đồng trả trong phạm vi di sản của ông B1 chết để lại.

[7] Do các đương sự chỉ tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc, tiền đặt cọc, không tranh chấp, yêu cầu về quyền sử dụng đất, nên Tòa án không xem xét.

[8] *Về chi phí giám định chữ viết, chữ ký tên của ông Nguyễn Văn B1:* Tổng số tiền là 6.050.000 đồng. Đối chiếu với quy định tại Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do kết quả giám định là cơ sở pháp lý chứng minh yêu cầu của bà T có căn cứ. Nên buộc bà Ú, các chị T1, C, anh B phải hoàn trả lại số tiền này cho bà T hoàn trả trong phạm vi di sản của ông B1 chết để lại, do bà T đã nộp tạm ứng trước.

[9] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu của bà T được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí. Đối với bà Ú, các chị T1, C, anh B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản mà ông B1 chết để lại tương ứng với số tiền phải trả cho bà T theo quy định là 9.100.000 đồng (= 5% x 182.000.000 đồng).

[10] Xét quan điểm của Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 39, 70, 91, 92, 144, 147, 161, 162, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; các Điều 328, 351, 357, 423, 427, 468, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, điểm b Tiểu mục 1.3 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí, lệ phí Tòa án) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hồng T.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất được xác lập ngày 01-01-2022 giữa bà Phạm Hồng T với ông Nguyễn Văn B1.

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B [Là người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn B1 (Đã chết năm 2022)] phải thực hiện nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Phạm Hồng T số tiền cọc là **182.000.000đ (Một trăm tám mươi hai triệu đồng)**, trả trong phạm vi di sản của ông B1 chết để lại.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Hồng T về việc giao trả lại cho bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 100121, số vào sổ cấp GCN số: CH01954, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 13-01-2014 cho hộ ông Nguyễn Văn B1 đứng tên.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Phạm Hồng T đối với số tiền chênh lệch so với đã nêu trong đơn khởi kiện là 38.000.000đ (Ba mươi tám triệu đồng) và phần yêu cầu đối với các chị Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Thị Mỹ H, do bà T tự nguyện rút lại.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí giám định chữ viết, chữ ký:

Buộc bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B phải chịu chi phí giám định là 6.050.000đ (Sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) trong phạm vi di sản mà ông Nguyễn Văn B1 chết để lại. Do bà Phạm Hồng T đã nộp tạm ứng trước, nên được hoàn trả lại số tiền này khi Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long xử lý phần di sản của ông B1.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Thị Ú, các chị Nguyễn Thị Thủy T1, Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Hoàng B phải nộp 9.100.000đ (Chín triệu một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản mà ông B1 chết để lại.

- Hoàn trả lại cho bà Phạm Hồng T 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004869 ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 7, 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 11 - Vĩnh Long;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Thảo