

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 240/2025/DS-ST
Ngày: 26-11-2025
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 8, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Văn Hên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Thành Phúc.
2. Ông Cao Hoài Lượm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh S, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ C, ấp K, xã G, tỉnh An Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần K là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T1, tỉnh An Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Thị T (Thị Cà T), sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ C, ấp K, xã G, tỉnh An Giang, có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Minh B là cộng tác viên của Trung tâm T1, tỉnh An Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Danh H, sinh năm 1986. Địa chỉ: số E, K, phường P, thành phố Cần Thơ, có đơn xin vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Võ Văn H1, sinh năm 1949. Địa chỉ: Tổ D, ấp K, xã G, tỉnh An Giang, có mặt.

5. *Người phiên dịch:* Ông Danh M, sinh năm 1983. Địa chỉ: Trường P, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần K trình bày: Do là anh em ruột nên ngày 04/5/2023 ông Danh S có thỏa thuận sang nhượng nhà và đất của bà Thị T với giá 150.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có xác lập hợp đồng giấy tờ. Ngày 04/5/2023, ông Danh S có giao cho bà Thị T số tiền 20.000.000 đồng cũng không có làm biên nhận, đến ngày 18/5/2023, ông Danh S tiếp tục giao cho bà Thị T số tiền 10.000.000 đồng để trả tiền xe cước, cũng không có làm biên nhận nhưng có sự chứng kiến của ông Võ Văn H1. Đến ngày 19/5/2023, bà T nói không bán đất nữa, ông S có thưa đến UBND xã T, huyện G để hòa giải nhưng không thương lượng được nên ông S yêu cầu bà T trả lại số tiền 30.000.000 đồng thì bà T chỉ thừa nhận 20.000.000 đồng và đã trả số tiền này cho ông Danh H là con của ông Danh S và không đồng ý trả số tiền 20.000.000 đồng cho ông D Sal nên ông Danh S khởi kiện yêu cầu bà Thị T trả lại cho ông số tiền đã đưa để mua đất là 30.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 14/6/2023 cho đến khi xét xử.

Nguyên đơn ông Danh S trình bày bổ sung: Ông với đứa em ruột tên Thị T có thỏa thuận mua bán nhà đất và ông có đưa tiền cọc cho bà T hai lần với tổng cộng số tiền là 30.000.000 đồng. Ông yêu cầu bà Thị T trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật từ ngày 14/6/2023 cho đến khi xét xử.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Dương Minh B trình bày: Bà Thị T thừa nhận có giao dịch và nhận của ông Danh S số tiền 20.000.000 đồng, còn số tiền 10.000.000 đồng như ông S trình bày bà T không thừa nhận. Ngoài ra, số tiền 20.000.000 đồng bà T đã trả lại cho ông Danh H là con của ông Danh S, ông H cũng đã thừa nhận có nhận tiền của bà Thị T trả cho ông D Sal nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 29/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H trình bày: Ông là con ruột của ông Danh S và bà Thị M1, vào ngày 10/5/2023 ông có nhận 20.000.000 đồng từ bà Thị T, số tiền trên bà Thị T nói là ba của ông cho mẹ ông để điều trị bệnh tại Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Qua các chứng cứ do các đương sự cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa và quá trình tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 14/6/2023 cho đến khi xét xử theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 10.000.000 đồng; Buộc nguyên đơn, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định do nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trong vụ án này bị đơn bà Thị T cư trú tại ấp K, xã G, tỉnh An Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - An Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Vào ngày 04/5/2023 giữa ông Danh S với bà Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi nhận tiền đặt cọc của ông Danh S xong thì bà Thị T không chuyển nhượng nữa, ông Danh S không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu bà Thị T trả lại tiền đặt cọc nhưng bà Thị T không trả nên phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, ông Danh S cho rằng đã đưa tiền cọc cho bà Thị T tổng cộng là 30.000.000 đồng cụ thể vào ngày 04/5/2023 đưa số tiền 20.000.000 đồng và ngày 18/5/2023 đưa thêm 10.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Võ Văn H1. Xét thấy, đối với số tiền 20.000.000 đồng bà Thị T đã thừa nhận tại biên bản ngày

14/6/2023 của Ủy ban nhân dân xã T về việc trực tiếp làm việc đối với ông Danh S và bà Thị Cà T (BL 05) đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà T cho rằng đã trả lại 20.000.000 đồng cho ông Danh H là con ruột ông Danh S nhưng ông S không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận lời khai nại của bà T, trường hợp bà Thị T có yêu cầu ông Danh H trả lại số tiền 20.000.000 đồng thì được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác. Đối với số tiền 10.000.000 đồng ông Danh S không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh bà T có nhận số tiền trên và tại phiên tòa, ông H1 cho rằng có chứng kiến ông Danh S đưa số tiền 10.000.000 đồng cho bà Thị T nhưng ông H1 không trực tiếp sang nhà bà Thị T chứng kiến mà chỉ ngồi bên nhà của ông H1 nhìn thấy ông S đưa tiền, bà Thị T nhận và đếm tiền mệnh giá 100.000 đồng, ông H1 cũng không biết bao nhiêu tờ, bản thân ông H1 bị lãng tai ông H1 không nghe được cuộc nói chuyện giữa ông S và bà T về nội dung đưa tiền gì chỉ sau khi ông S đưa tiền cho bà T xong thì ông S mới nói với ông H1 là đưa thêm cho bà T 10.000.000 đồng, tổng cộng là 30.000.000 đồng, ông H1 hoàn toàn không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông S với bà T cụ thể như thế nào, ông H1 cũng không nhớ vào ngày tháng năm nào nên lời khai của ông H1 là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Danh S, buộc bà Thị T trả cho ông Danh S số tiền 20.000.000 đồng và lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự từ ngày 14/6/2023 đến ngày 26/11/2025 là $20.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 29 \text{ tháng} = 4.880.400 \text{ đồng}$, tổng gốc và lãi là 24.880.400 đồng.

[4] Về án phí: Buộc nguyên đơn ông S và bị đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, do ông S và bà T là dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Danh S, buộc bà Thị T (Thị Cà T) thanh toán cho ông Danh S số tiền là 24.880.400 đồng (trong đó tiền gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 4.880.400 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Danh S đối với số tiền 10.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Danh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng, ông S là dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Danh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0007863 ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - An Giang).

Buộc bà Thị T (Thị Cà T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.244.000 đồng, bà T là dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 8 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 8 - An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Mạc Văn Hên