

Bản án số: 05/2025/DS-ST

Ngày: 12/02/2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH**  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lương Thị Hồng Hạnh.
- Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Thị Xà Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2024/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L – sinh ngày 20/4/1963, có mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Thị T – sinh ngày 01/01/1966, có mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Danh Đ – sinh ngày 01/01/1965, có mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2024, bản tự khai và lời trình bày của bà Huỳnh Thị L như sau:

Vào năm 2020, vợ chồng bà Thị T và ông Danh Đ có chuyển nhượng cho bà một nền nhà ngang 16,9m và chiều dài 33m, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện G với giá bằng 140.000.000đồng (bà không biết đất ở thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy), đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Thị T và ông Danh Đ. Ngày 18/01/2020, bà có đưa tiền cọc cho bà T số tiền 10.000.000đồng, đến ngày 27/02/2020, bà đưa thêm số tiền 30.000.000đồng là tiền cọc (Do bà T nói lấy thêm 30.000.000đồng sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà nên bà mới đưa thêm 30.000.000đồng). Mấy tháng sau, bà T kêu bà làm hàng rào diện tích bà mua để khi giấy tờ xong thì đất có hàng rào luôn. Bà tin tưởng nên mua vật tư và thuê người đến làm hàng rào, khi bà làm hàng rào, phía vợ chồng bà T không ai nói năng gì nhưng khi làm được 1/3 chu vi đất thì bà T nói không có nhận tiền của bà và còn nói hàng rào do bà T tự làm nên bà ngưng không làm nữa và vật liệu xây dựng còn lại bà vẫn để ở nhà bà T không có lấy về. Bà thuê thợ hồ xây hàng rào với số tiền công bằng 4.500.000đồng và tiền mua vật liệu xây dựng để xây hàng rào với số tiền bằng 14.398.000đồng. Tổng số tiền làm hàng rào bằng 18.898.000đồng nhưng bà chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T trả cho bà số tiền 18.546.000đồng.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gò Quao tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và vợ chồng bà Thị T, ông Danh Đ. Đồng thời, buộc vợ chồng bà Thị T và ông Danh Đ phải trả cho bà tổng số tiền đặt cọc bằng 40.000.000đồng. Yêu cầu Tòa án buộc bà Thị T, ông Danh Đ trả cho bà tiền thuê thợ xây và vật tư xây dựng hàng rào 18.546.000đồng. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản hòa giải vào ngày 14 tháng 01 năm 2025, bà Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và vợ chồng bà Thị T, ông Danh Đ. Đồng thời, buộc vợ chồng bà Thị T và ông Danh Đ phải trả cho bà tổng số tiền đặt cọc bằng 40.000.000đồng. Bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền làm hàng rào bằng 18.546.000đồng.

Bị đơn bà Thị T trình bày: Bà thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị L như bà L trình bày và bà có nhận 02 lần tiền đặt cọc đất của bà L,

tổng cộng bằng 40.000.000đồng. Đối với tiền làm hàng rào bà L yêu cầu bà không biết thực tế là bao nhiêu và hàng rào do bà L tự xây dựng nên bà không đồng ý trả số tiền 18.546.000đồng theo yêu cầu của bà L.

Nay bà đồng ý trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền đặt cọc mua đất bằng 40.000.000đồng nhưng hiện tại bà không có khả năng trả một lần nên bà hứa khi nào bà bán được đất bà sẽ trả số tiền này cho bà L.

Đối với tiền công thợ và tiền vật liệu xây dựng hàng rào bà không đồng ý trả cho bà L. Yêu cầu bà L tự tháo dỡ hàng rào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Đ trình bày: Ông thống nhất theo yêu cầu của vợ ông là bà Thị T. Ông đồng ý trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền đặt cọc mua đất bằng 40.000.000đồng nhưng hiện tại ông không có khả năng trả một lần nên ông hứa khi nào ông bán được đất ông sẽ trả số tiền này cho bà L.

Đối với tiền công thợ và tiền vật liệu xây dựng hàng rào ông không đồng ý trả cho bà L. Yêu cầu bà L tự tháo dỡ hàng rào.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên và buộc vợ chồng bà Thị T, ông Danh Đ phải trả cho bà số tiền đặt cọc mua đất bằng 40.000.000đồng. Đồng thời, bà xin rút yêu cầu đối với số tiền 18.546.000đồng bà đã tự làm hàng rào, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết đối với yêu cầu này.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Thị T thống nhất với yêu cầu của bà Huỳnh Thị L, bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên và đồng ý trả cho bà L số tiền 40.000.000đồng. Tuy nhiên, bà hứa khi nào bán được đất bà sẽ trả cho bà L.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Đ thống nhất với ý kiến của bà Thị T, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát

đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ phần yêu cầu do nguyên đơn rút.

#### **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. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị L với bà Thị T và ông Danh Đ là tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về nội dung: Quan hệ tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị L với bà Thị T và ông Danh Đ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hai bên bà Huỳnh Thị L với bà Thị T và ông Danh Đ đều thừa nhận có giao dịch đặt cọc và nhận tiền cọc mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, số tiền cọc bằng 40.000.000đồng. Tuy nhiên, hai bên không có làm hợp đồng và công chứng chứng thực theo quy định mà chỉ ghi giấy tay với nhau và không có ghi nhận việc phạt cọc. Do hai bên phát sinh tranh chấp, không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phía bà Huỳnh Thị L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa các bên, đồng thời, yêu cầu phía vợ chồng bà Thị T, ông Danh Đ trả lại tiền cọc đã nhận bằng 40.000.000đồng và phía vợ chồng bà Thị T, ông Danh Đ cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa các bên và đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận bằng 40.000.000đồng cho bà L nên yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Phía bà Thị T và ông Danh Đ có ý kiến khi nào bán được đất sẽ trả đủ số tiền 40.000.000đồng cho bà Huỳnh Thị L và không xác định được thời gian cụ thể và bà Huỳnh Thị L không đồng ý với ý kiến này, vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà Thị T và ông Danh Đ.

[4] Tại phiên tòa, sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Thị T và ông Danh Đ phải trả số tiền đặt cọc bằng 40.000.000đồng cho nguyên đơn và đình chỉ một phần yêu cầu do bà Huỳnh Thị L rút yêu cầu đối với số tiền làm hàng rào, xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc bà Thị T và ông Danh Đ phải nộp 2.000.000đồng (40.000.000đồng x 5%). Tuy nhiên, ông Danh Đ có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật và ông Danh Đ là người cao tuổi nên ông Danh Đ là đối tượng được miễn án phí. Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì ông Danh Đ được miễn nộp phần án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà ông Danh Đ phải nộp là 1.000.000đồng.

Bà Huỳnh Thị L được nhận lại 1.460.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00061712, ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang, vì yêu cầu của bà được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 219 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

1. T1: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L.

Xử: Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị L và bà Thị T, ông Danh Đ về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa các bên.

Buộc bà Thị T và ông Danh Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Thị T và ông Danh Đ không trả đủ số tiền trên cho bà Huỳnh Thị L thì hàng tháng bà Thị T và ông Danh Đ còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu của bà Huỳnh Thị L đối với số tiền làm hàng rào bằng 18.546.000đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Thị T phải nộp số tiền 1.000.000đồng. Ông Danh Đ được miễn nộp án phí.

Bà Huỳnh Thị L được nhận lại 1.460.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00061712, ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

“Quyết định này 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 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Phan Thị Thùy Trang**