**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN GÒ DẦU**
**TỈNH T**

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

Bản án số: 123/2023/DS-ST
Ngày: 14-9-2023
*V/v "Tranh chấp về 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 HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH T

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Cương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trần Ánh Nhạn

2. Ông Nguyễn Tuyển

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa***: Ông Trần Minh Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Tấn L, sinh năm 1975*; (có mặt)*

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Tấn H, sinh năm 1965*; (vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

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

1. Bà Hồ Thị Tr, sinh năm 1963*; (có mặt)*

2. Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1967*; (vắng mặt)*

3. Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1970*; (vắng mặt)*

4. Bà Hồ Thị Kim L1, sinh năm 1978*; (vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

5. Bà Hồ Thị Kim L2, sinh năm 1975*; (có mặt)*

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn kh1i kiện đề ngày 23-11-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Đặng Tấn L trình bày:*

Anh Nguyễn Minh V có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Tấn H3 đối với phần đất diện tích khoảng 490 $m^2$ (ngang 14 m x dài 35 m) thuộc một phần thửa 549, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/m ngang. Ngày 23-6-2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Số tiền đặt cọc là 580.000.000 đồng. Ngày 13-9-2022, anh V giao tiếp cho ông H3 số tiền 60.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà anh V đã đặt cọc cho ông H3 là 640.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H3 đã tiến hành các thủ tục tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V như đã thỏa thuận. Ngày 04-11-2022, ông H3 chết nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Anh V yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H3 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V và ông H3 đối với phần đất diện tích khoảng 490 $m^2$ (ngang 14 m x dài 35 m) thuộc một phần thửa đất số 549, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp M, xã Thanh Đức, huyện G, tỉnh T. Trường hợp những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H3 không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói Tr thì yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H3 liên đới bồi thường cho anh V số tiền 1.160.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh V và ông H3 ngày 23-6-2022.

Ngày 13-9-2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kh1i kiện, yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H3 trả lại số tiền đặt cọc là 640.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 04-11-2022 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 10%/năm. Và nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V và ông H3 đối với phần đất diện tích khoảng 490 $m^2$ (ngang 14 m x dài 35 m) thuộc một phần thửa đất số 549, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại ấp M, xã Thanh Đức, huyện G, tỉnh T và yêu cầu phạt cọc.

*Bị đơn ông Hồ Tấn H* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-4-2023 và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H1 trình bày:*

Cha ông tên Hồ VĂn H4 (chết năm 2005), mẹ tên Trần Thị R (chết năm 2022). Cha mẹ ông có 08 người con gồm: Hồ Văn H5 (chết năm 2014), Hồ Thị Tr, Hồ Tấn H, Hồ Văn H1, Hồ Thị H2, Hồ Tấn H3 (chết ngày 04-11-2022), Hồ Thị Kim L2, Hồ Thị Kim L1. Ông H3 không có vợ con, trước khi chết ông H3

không để lại di chúc.

Trước khi ông H3 chết, ông H3 có nói với các anh em là có chuyển nhượng cho anh V một phần đất nhưng với diện tích bao nhiêu, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, giá chuyển nhượng đã thỏa thuận bao nhiêu và ông H3 đã nhận bao nhiêu tiền đặt cọc từ anh V thì ông đều không biết. Nguồn gốc phần đất ông H3 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh V là do ông H3 được cha mẹ cho, hiện vẫn do bà Kim L1 đang quản lý, sử dụng. ông H3 chưa giao đất cho anh V. Ông xác nhận chữ ký tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 23-6-2022 đúng là chữ ký của ông H3.

Ông cùng các anh chị em ông H3 - thuộc hàng thừa kế thứ 2 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và anh V, riêng ông Hồ Tấn H thì không đồng ý. Trường hợp nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thì anh em ông đồng ý thanh toán lại tiền cọc cho anh V, còn vấn đề phạt cọc và bồi thường thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Tr, bà Hồ Thị Kim L2, bà Hồ Thị H2, bà Hồ Thị Kim L1 trình bày:*

Các đương sự thống nhất với lời trình bày của ông Hồ Văn H1. Các chị em ông H3 (trừ ông Hồ Tấn H) - thuộc hàng thừa kế thứ 2 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và anh V. Trường hợp nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thì anh em ông đồng ý thanh toán lại tiền cọc cho anh V, còn vấn đề phạt cọc và bồi thường thì các đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án*:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng ông H chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu kh1i kiện của anh Nguyễn Minh V.

Buộc ông Hồ Tấn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị Tr, bà Hồ Thị H2, bà Hồ Thị Kim L2, bà Hồ Thị Kim L1 trả lại cho anh V tiền đặt cọc là 640.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 10-02-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm trong phạm vi di sản thừa kế do ông H3 để lại.

- Các đương sự pH5 chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đưa người tham gia tố tụng:

Ông Hồ Tấn H3 (chết ngày 04-11-2022) có cha tên Hồ VĂn H4 (chết năm 2005), mẹ tên Trần Thị R (chết ngày 09-01-2022) và có 07 anh chị em gồm: Hồ Văn H5 (chết năm 2014), Hồ Thị Tr, Hồ Tấn H, Hồ Văn H1, Hồ Thị H2, Hồ Thị Kim L2, Hồ Thị Kim L1. Ông H3 không có vợ, con. Do đó, Tòa án nhân dân huyện G đưa người tham gia tố tụng trong vụ án là hàng thừa kế thứ hai của ông H3 gồm: bà Tr, ông H, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 là đúng quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Anh V yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Hồ Tấn H3 (chết ngày 04-11-2022) gồm: bà Hồ Thị Tr, ông Hồ Tấn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị H2, bà Hồ Thị Kim L2, bà Hồ Thị Kim L1 liên đới trả cho anh V số tiền đặt cọc 640.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh V và ông H3 ngày 23-6-2022 và yêu cầu tính tiền lãi. Do đó, Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[1.3] Tại phiên tòa, ông Hồ Tấn H, bà Hồ Thị H2, bà Hồ Thị Kim L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, ông Hồ Văn H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu kh1i kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 đều thừa nhận phần đất thửa 549, tờ bản đồ số 70 là ông H3 được cha mẹ tặng cho và ông H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-02-2022. Do đó, tại thời điểm giao kết hợp đồng, đất không có tranh chấp và ông H3 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các điều 166, 167 của Luật Đất đai.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 đều thừa nhận trước khi ông H3 chết, ông H3 và anh V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chữ ký tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 23-6-2022 là do ông H3 ký.

Theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 23-6-2022 thì ông H3 và anh V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 490 $m^2$ với ngang 14 m x dài 35 m (tổng diện tích được cấp giấy là 3.730,5 $m^2$) thuộc một phần thửa đất số 549, tờ bản đồ số 70, tọa lạc ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh T với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/m ngang. Và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ông H3 đã nhận số tiền 580.000.000 đồng đặt cọc từ anh V. Hai bên còn thỏa thuận sau khi tách thửa xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận bên chuyển nhượng sẽ pH5 bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc nếu bên chuyển nhượng không đồng ý chuyển nhượng hoặc không cung cấp các giấy tờ có liên

quan về thửa đất. Ngoài ra, tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 23-6-2022 còn có thỏa thuận các vấn đề khác có liên quan đến việc chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh V có giao thêm cho ông H3 số tiền 60.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh V đã giao cho ông H3 nhận số tiền là 640.000.000 đồng. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 giữ.

Ngày 04-11-2022, ông H3 chết nên không tiếp tục việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận với anh V.

Qua thu thập chứng cứ, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 gồm bà Tr, ông H1, bà H2, bà L2 và bà L1 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận giữa ông H3 và anh V. Trường hợp nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thì bà Tr, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 đồng ý thanh toán lại tiền cọc cho anh V, còn vấn đề phạt cọc và bồi thường thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 gồm bà Tr, ông H1, bà H2, bà L2 và bà L1 cũng xác định di sản do ông H3 để lại là quyền sử dụng đất diện tích 3.730,5 $m^2$ có giá trị cao hơn nghĩa vụ về tài sản do ông H3 chết để lại. Nên Hội đồng xét xử cần buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 gồm bà Tr, ông H, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 pH5 liên đới hoàn trả cho anh V số tiền đặt cọc 640.000.000 đồng trong phạm vi giá trị tài sản do ông H3 để lại là đúng quy định tại các điều 328, 615 của Bộ luật Dân sự.

[2. 2] Đối với yêu cầu tính tiền lãi:

Ngày 13-9-2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kh1i kiện, không tiếp tục yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 580.000.000 đồng mà yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 04-11-2022 (ngày ông H3 chết) đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 10%/năm. Xét thấy, sau khi ông H3 chết, anh V có yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng mà anh V và ông H3 đã thỏa thuận trước đó. Nhưng ông H không đồng ý và cũng không hoàn trả tiền đặt cọc cho anh V. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của anh V đã bị xâm phạm nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi của anh V với mức lãi suất là 10%/năm là phù hợp.

Và theo quy định tại Điều 278 của Bộ luật Dân sự thì tiền lãi pH5 được tính sau một khoảng thời gian hợp lý kể từ ngày bên có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ. Do đó, tiền lãi được tính từ ngày Tòa án thụ lý vụ án (ngày 10-02-2023) đến ngày xét xử (ngày 14-9-2023) là phù hợp. Và tiền lãi được tính như sau:

640.000.000 đồng x 10%/năm x 07 tháng 04 ngày = 38.044.000 đồng.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H3 pH5 liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận trong phạm vi giá trị tài sản do ông H3 để lại theo quy định tại

điểm khoản 2 Điều 26 của 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.

Vì các lẽ Tr,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 217, 218, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 278, 288, 328, 615, 651 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu kh1i kiện của anh Nguyễn Minh V đối với ông Hồ Tấn H.

Buộc bà Hồ Thị Tr, ông Hồ Tấn H, ông Hồ Văn H1, bà Hồ Thị H2, bà Hồ Thị Kim L2, bà Hồ Thị Kim L1 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Minh V số tiền 678.044.000 *(Sáu trăm bảy mươi tám triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn)* đồng, trong đó tiền gốc là 640.000.000 *(Sáu trăm bốn mươi triệu)* đồng và tiền lãi là 38.044.000 *(Ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn)* đồng trong phạm vi giá trị tài sản do ông H3 để lại.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người pH5 thi hành án còn pH5 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH5 thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tr, ông H, ông H1, bà H2, bà L2, bà L1 pH5 liên đới chịu số tiền 31.121.800 *(Ba mươi mốt triệu một trăm hai mươi mốt nghìn tám trăm)* đồng trong phạm vi giá trị tài sản do ông H3 để lại.

Hoàn trả cho anh V số tiền 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0025172 ngày 10-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người pH5 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Kim Cương**