

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án: 05/2025/DS-ST

Ngày 15-7-2025

*V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Giúp

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Minh Chí

2. Ông Nguyễn Thanh An

Thư ký phiên tòa: Ông Cao Chánh Nhật - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Địa chỉ củ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1996; Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024).

- *Bị đơn:* Ông Lê Thành D, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

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

1/ Ông Lê An N, sinh năm: 1940;

2/ Bà Võ Thị T1, sinh năm: 1940;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

3/ Ông Lê Thành N1, sinh năm: 1994;

4/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm: 1962;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp H, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án nội dung vụ án như sau: Vào ngày 13/4/2022 ông Nguyễn Hoàng M và ông Lê Phát N2 thỏa thuận ông N2 chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích 3000m², loại đất lúa, thuộc một phần thửa 765, tờ bản đồ số 03 do ông Lê Phát N2 đứng tên chủ sử dụng trong diện tích 6.367m², hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng, lập hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở đất ở”, sau khi lập hợp đồng ông M có giao cho ông N2 số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc có con ruột ông N2 là ông Lê Thành D ký tên chứng kiến là người làm chứng do ông D là con cả sống chung với ông N2, còn vợ ông N2 đã chết, trong hợp đồng đặt cọc hẹn trong thời gian 03 tháng (tức là đến ngày 13/7/2022) phía ông N2 chịu trách nhiệm thực hiện tách thửa ra công chứng xong thì ông M sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 5.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi đến hạn do bên bán là ông N2 không thực hiện tách thửa được, vì vậy vào ngày 13/7/2022 hai bên lập biên bản làm việc xác định bên bán vi phạm hợp đồng. Đồng thời ông M có cho gia hạn thêm một tháng nhưng ông N2 không thực hiện được.

Ngày 21/11/2022 ông N2 chết, ông M có đến gặp ông D cùng cha mẹ ông D là bà Võ Thị T1 và ông Lê An N còn sống yêu cầu hoàn trả tiền cọc cho ông M nhưng phía ông D không hợp tác. Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 765, yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông N2 gồm có con ruột ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1 và cha mẹ ruột ông N2 là ông Lê An N, bà Võ Thị T1 thực hiện nghĩa vụ của ông N2 hoàn trả lại cho ông M số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng. Do ông N2 không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng ra công chứng, vì vậy ông M yêu cầu những người thừa kế của ông Lê Phát N2 phải trả lại cho ông M 500.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc 500.000.000 đồng theo thỏa thuận của hợp đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông N2, hiện ông N2 còn đứng tên giấy chứng nhận QSD thửa đất 765, TĐĐ số 3, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bị đơn ông Lê Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê An N, bà Võ Thị T1, ông Lê Thành N1, bà Lê Thị Đ đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, không tham gia phiên hòa giải và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đúng quy định; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến đề xuất về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại với những người thừa kế theo pháp luật của ông Lê Phát N2.

Buộc ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1, ông Lê An N, bà Võ Thị T1 là hàng thừa kế thứ 1 của ông Lê Phát N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M 500.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Lê Phát N2.

XÉT THẤY

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, bị đơn có nơi cư trú tại xã M, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Lê Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N, bà T1, ông N1 và bà Đ được Tòa án tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp và tài liệu do Tòa án thu thập được thể hiện ông Lê Phát N2, sinh năm 1963, cư trú tại ấp T xã T huyện C, tỉnh Long An đã chết vào ngày 21/11/2022. Ông N2 có vợ bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1964 đã chết, có các con là Lê Thành D, Lê Thành N1 và cha mẹ ông N2 là bà Võ Thị T1 và ông Lê An N. Ngày 13/4/2022 ông Lê Phát N2 và ông Nguyễn Hoàng M có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 3.000m² thuộc một phần thửa đất 765, TĐĐ số 3, đất tại xã M (xã T cũ) giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng ông M đặt cọc 500.000.000 đồng, thỏa thuận thời

gian 3 tháng thực hiện thủ tục tách thửa ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Sau 3 tháng các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Ngày 21/11/2022 ông Lê Phát N2 chết, ông Nguyễn Hoàng M yêu cầu những người thừa kế của ông Lê Phát N2 gồm ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1, bà Võ Thị T1, ông Lê An N có nghĩa vụ thanh toán tiền cọc và bồi thường phạt cọc trong phạm vi di sản ông N2.

Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Khi nộp đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp:

- Bản Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở, đất ở có nội dung thể hiện: Ngày 13/4/2022 ông Lê Phát N2 (bên A) cùng với ông Nguyễn Hoàng M (bên B) ký hợp đồng đặt cọc theo đó ông N2 chuyển nhượng cho ông M một phần thửa đất 765, TĐĐ số 3, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An diện tích 3.000m² với giá 6.300.000.000 đồng, ngay sau khi hai bên ký hợp đồng, bên mua đặt cọc 500.000.000 đồng, bên A có trách nhiệm tách thửa đủ 3.000m² sau khi ra bản vẽ và thu hồi đường, thời gian tách thửa trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký nếu trong 3 tháng bên A không tách thửa được và ra công chứng thì phải đền gấp đôi tiền cọc cho bên B là 01 tỷ đồng.

- Biên bản làm việc ngày 13/7/2022, nội dung thể hiện: bên mua ông Nguyễn Hoàng M và bên bán ông Lê Phát N2 có hợp đồng đặt cọc mua bán đất thửa số 765, TĐĐ số 3, đất tại xã T, huyện C. Chúng tôi thống nhất ra công chứng sang tên vào ngày 13/7/2022, nhưng vì lý do bản vẽ tách thửa chưa xong nên bên bán không ra công chứng như hợp đồng đã thỏa thuận vậy bên bán vi phạm hợp đồng. Như vậy theo nội dung hợp đồng và biên bản làm việc ngày 13/7/2022 thì có căn cứ xác định ông M có đặt cọc cho ông N2 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 3.000m² đất một phần thửa 765.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án xét xử cho bị đơn ông Lê Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà T1, ông N1 và bà Đ, tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham dự hòa giải, không tham gia phiên tòa cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Điều này chứng tỏ rằng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối yêu cầu đòi cọc và phạt cọc của nguyên đơn.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc những người thừa kế thứ nhất theo pháp luật của ông Lê Phát N2 gồm ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1, ông Lê An N, bà Võ Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 765, tờ bản đồ số 3, đất tại

xã T huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) và chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng 1.000.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Lê Phát N2.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1, ông Lê An N, bà Võ Thị T1 liên đới phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ Nhà nước trong phạm vi di sản của ông Lê Phát N2. Ông Lê An N, bà Võ Thị T1 là người cao tuổi nên xét miễn án phí cho ông N, bà T1 theo điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 Điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại với ông Lê Thành D.

2. Buộc ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1, ông Lê An N, bà Võ Thị T1 là những người thừa kế thứ nhất theo pháp luật của ông Lê Phát N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 765, tờ bản đồ số 3, đất tại xã T (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) 500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Lê Phát N2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Võ Thị T1, ông Lê An N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Thành D, ông Lê Thành N1 phải chịu 21.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của ông Lê Phát N2.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000546 ngày 30/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện

Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh)

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án;

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

Huỳnh Thị Giúp

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Minh Chí- Phạm Thị Tuyết Nhung

Huỳnh Thị Giúp