

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VŨNG LIÊM  
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 109/2022/DS-ST

Ngày: 22 – 9 - 2022

*"V/v Tranh chấp hợp đồng  
đặc cọc và hợp đồng mua bán"*

**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 HUYỆN VŨNG LIÊM  
TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Lanh**.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà: **Trần Thị Thu Hà**.

2. Ông: **Huỳnh Văn Hồng**.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên  
tòa:** Bà **Đặng Thị Nghĩa**- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm  
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2022/TLST – DS ngày 23 tháng 5  
năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán"*  
theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8  
năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Văn K** – sinh năm: 1982 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện N, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** 1. Anh **Nguyễn Minh T** – sinh năm: 1977 (có mặt).

2. Chị **Nguyễn Thị C** - sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị C là anh **Nguyễn Minh  
T** – sinh năm: 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022) (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

**- Người làm chứng:**

1. Anh **Bùi Văn D** - sinh năm: 1972 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày  
30/6/2022).

2. Ông **Bùi Văn L** - sinh năm: 1967 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày  
30/6/2022).

3. Anh **Phạm Văn H** - sinh năm: 1975 (vắng mặt).

4. Anh **Diệp Minh Hòa E** - sinh năm: 1975 (vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn Văn Bé R** - sinh năm: 1955 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 22/8/2022).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã D, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Anh **Đông Vũ N** - sinh năm: 1984 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 30/6/2022).

Địa chỉ: ấp S, xã D, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ông **Nguyễn Văn Bé P** - sinh năm: 1959 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 22/8/2022).

Địa chỉ: ấp A, xã D, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

8. Ông **Nguyễn Văn O** - sinh năm: 1951 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 22/8/2022).

9. Ông **Nguyễn Văn U** - sinh năm: 1963 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 22/8/2022).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã D, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn anh Nguyễn Văn K trình bày:**

Anh có nhận chuyển nhượng hai thửa đất gồm thửa 253, tờ bản đồ số 8, diện tích 479,4m<sup>2</sup> loại đất ở + đất trồng cây lâu năm và thửa 254, tờ bản đồ số 8, diện tích 471,7m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh chỉ nhận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa 253 và một phần diện tích của thửa 254, diện tích là 107m<sup>2</sup> với giá là 100.000.000đ hai bên có làm giấy tay “*hợp đồng nhận tiền cọc*” ngày 22/11/2021 tại nhà anh T, chị C, anh có đưa số tiền cọc cho anh T, chị C với số tiền là 50.000.000đ và hai bên thỏa thuận đến ngày 26/12(âl)/2021 anh sẽ trả đủ số tiền còn lại là 50.000.000đ cho anh T, chị C và anh sẽ nhận đất đồng thời anh sẽ làm các thủ tục tách thửa sang tên phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 26/12(âl)/2021 anh đến gặp anh T, chị C để yêu cầu anh T, chị C làm thủ tục tách thửa sang tên qua anh thì anh sẽ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho anh T, chị C nhưng anh T, chị C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh vì anh T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng đến vụ thu hoạch lúa thì anh T sẽ trả tiền vay và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại và sau đó sẽ làm thủ tục sang tên cho anh thì anh cũng đồng ý. Đến tháng 02 năm 2022 thì anh T đã tắt toán tiền vay cho Ngân hàng và anh T đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại và yêu cầu anh phải trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 50.000.000đ thì anh T mới đồng ý làm thủ tục sang tên qua anh nhưng anh không đồng ý mà anh yêu cầu anh T phải làm thủ tục sang tên qua anh xong

thì anh sẽ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 50.000.000đ nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay anh yêu cầu anh T và chị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh đối với thửa 253, thửa 254 diện tích là 107m<sup>2</sup> cùng tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp anh T, chị C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh yêu cầu anh T, chị C phải trả lại anh số tiền đặt cọc là 50.000.000đ.

Ngày 15/6/2022 anh T có đơn khởi kiện phản tố, anh T trình bày khoảng tháng 10 năm 2021, anh T có thỏa thuận hợp đồng với anh về việc khai thác đất mặt ruộng. Anh T bán đất mặt ruộng cho anh để anh sử dụng làm gạch trên diện tích 8.147,1m<sup>2</sup> với giá hai bên thỏa thuận là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, thành tiền là 48.882.600đ. Sau đó anh đã khai thác xong số lượng đất như đã thỏa thuận nhưng anh không trả tiền mua đất cho anh T. Anh T yêu cầu anh phải trả lại anh T số tiền đất mặt ruộng mà anh đã mua để làm gạch là 48.882.600đ. Đối với yêu cầu của anh T thì anh không đồng ý. Do vào năm 2021 giữa anh và anh T có thỏa thuận miệng là anh có mua đất mặt ruộng của anh T với diện tích khoảng 8.000m<sup>2</sup> với giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> thành tiền là 24.000.000đ nếu có thương vụ là 5.500.000đ/1.000m<sup>2</sup> nhưng năm đó anh khai thác đất kịp thời vụ để anh T xạ lúa nên không có thương vụ cho anh T. Sau đó anh đã trả đủ tiền mua đất mặt ruộng cho anh T với số tiền là 25.000.000đ.

**\* Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 15/6/2022, bảng khai ý kiến ngày 20/6/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay bị đơn anh Nguyễn Minh T trình bày:**

Anh có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn K hai thửa đất gồm thửa 253, tờ bản đồ số 8, diện tích 479,4m<sup>2</sup> loại đất ở và đất trồng cây lâu năm và thửa 254, tờ bản đồ số 8, diện tích 471,7m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước cùng tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh chỉ chuyển nhượng một phần diện tích của thửa 253 và một phần diện tích của thửa 254 diện tích là 107m<sup>2</sup> với giá là 100.000.000đ, hai bên có làm giấy tay “*hợp đồng nhận tiền cọc*” ngày 22/11/2021 tại nhà anh, anh Khanh có đưa số tiền cọc cho anh với số tiền là 50.000.000đ và hai bên thỏa thuận đến ngày 26/12(âm)/2021 anh Khanh sẽ trả đủ số tiền còn lại là 50.000.000đ cho anh. Khi đó anh có nói với anh Khanh là hiện tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 253 và thửa 254 anh đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long - Phòng giao dịch Vũng Liêm. Đến vụ lúa chín của tháng 02/2022 anh sẽ trả tiền vay cho Ngân hàng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì anh sẽ làm thủ tục sang tên cho anh K thì anh K đồng ý. Ngày 26/12(âm)/2021 thì anh có đến gặp anh K để yêu cầu anh K trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 50.000.000đ cho anh nhưng anh K chỉ hứa hẹn nhiều lần mà không trả số tiền đất còn lại cho anh. Đến tháng 02/2022 anh đã tất toán tiền vay cho Ngân hàng và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của hai thửa đất trên nên anh yêu cầu anh K trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho anh là 50.000.000đ thì anh sẽ làm thủ tục sang tên qua anh K nhưng anh K không trả tiền nên anh không tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh Khanh.

Ngày 15/6/2022 anh có đơn khởi kiện phản tố, về việc khoảng tháng 10 năm 2021, anh có thỏa thuận hợp đồng với anh Khanh về việc khai thác đất mặt ruộng. Anh bán đất mặt ruộng cho anh Khanh để anh Khanh sử dụng làm gạch trên diện tích 8.147,1m<sup>2</sup> với giá hai bên thỏa thuận là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, thành tiền là 48.882.600đ. Sau đó anh Khanh đã khai thác xong số lượng đất như đã thỏa thuận nhưng anh Khanh không trả tiền mua đất cho anh. Anh có nhiều lần yêu cầu anh Khanh trả tiền cho anh nhưng anh Khanh chỉ hứa mà không trả.

Nay anh K yêu cầu anh phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K đối với thửa 253, thửa 254 diện tích là 107m<sup>2</sup> cùng tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không đồng ý, anh cũng không đồng ý trả lại anh K số tiền cọc là 50.000.000đ. Anh yêu cầu anh K phải trả lại anh số tiền đất mặt ruộng mà anh K đã mua để làm gạch là 48.882.600đ.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị C là anh Nguyễn Minh T trình bày:** Chị thống nhất theo lời trình bày của anh T, không bổ sung gì thêm.

**\* Người làm chứng anh Bùi Văn D có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2022 anh D trình bày:** Anh chỉ là bạn bè quen biết với anh K và anh T, chị C. Ngày 22/11/2021 thì anh K và anh T có thỏa thuận là anh K có nhận chuyển nhượng một phần đất của anh T, thửa đất, diện tích thì anh không biết, tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm với giá là 100.000.000đ và anh Khanh đã đưa tiền cọc cho anh T với số tiền là 50.000.000đ, hai bên có làm giấy tay “hợp đồng nhận tiền cọc”. Anh Khanh và anh T thỏa thuận là đến tết (nhưng anh không biết ngày, tháng năm nào) thì anh Khanh sẽ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho anh T.

**\* Người làm chứng ông Bùi Văn L có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2022 ông L trình bày:** Ông chỉ là bạn bè quen biết với anh K và anh T, chị C. Ngày 22/11/2021 thì anh K và anh T có thỏa thuận là anh K có nhận chuyển nhượng một phần đất của anh T, thửa đất, diện tích thì ông không biết, tọa lạc ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm với giá là 100.000.000đ và anh K đã đưa tiền cọc cho anh T với số tiền là 50.000.000đ, hai bên có làm giấy tay “hợp đồng nhận tiền cọc” và ông có ký tên vào người làm chứng. Anh K và anh T thỏa thuận là đến tết (nhưng ông không biết ngày, tháng năm nào) thì anh K sẽ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho anh T.

Vào ngày, tháng năm nào thì ông không nhớ, anh K có đến nhà ông để hỏi mượn tiền vợ ông số tiền là 5.000.000đ, anh K nói mượn tiền của vợ ông để trả tiền mua đất làm gạch của anh T. Anh K nói với ông là anh K đã trả cho anh

T được 20.000.000đ mua đất làm gạch cho anh T rồi giờ còn thiếu lại 5.000.000đ nên mượn tiền vợ ông. Tại thời điểm anh K trả số tiền 5.000.000đ cho anh T thì có anh T tại nhà ông và có ông chứng kiến.

**\* Người làm chứng anh Đồng Vũ N có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2022 anh N trình bày:** Anh là người làm thuê cho anh K. Anh không có họ hàng với anh T, chị C. Vào ngày tháng năm thì anh không nhớ, anh K có thuê anh để lái xe mua đất làm gạch, trong đó anh K có mua đất làm gạch của anh T, anh K nhận mua 08 công đất làm gạch của anh T. Anh nghe anh T nói lại với anh là anh K mua đất làm gạch của anh T là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> (01 công) thì 08 công thành tiền là 48.000.000đ. Anh K đã khai thác đất gạch của anh T xong. Anh nghe anh T nói lại với anh là anh K chưa trả tiền khai thác đất gạch của anh T.

**\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2022 anh Phạm Văn H trình bày:** Anh là người dân ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm. Khoảng tháng 12(â) năm 2020 anh có bán đất làm gạch cho anh K với giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Trường hợp anh K khai thác đất không kịp thời vụ thì anh K phải bồi thường cho anh 2.500.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Anh và anh K thỏa thuận là anh K trả tiền đủ cho anh thì anh mới đồng ý để anh K khai thác đất của anh. Phần đất của anh bán cho anh K là không kịp thời vụ nên anh K trả cho anh là 5.500.000đ/1.000m<sup>2</sup>.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn Bé R có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022 ông R trình bày:** Ông là người dân ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm. Ông có bán đất làm gạch cho anh Khanh với giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Trường hợp anh Khanh khai thác đất không kịp thời vụ thì anh Khanh phải bồi thường vụ cho anh 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Anh Khanh đã trả tiền đủ cho ông. Đối với phần đất anh T bán cho anh Khanh thì ông biết giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> có bồi thường vụ là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> nhưng anh T vụ đó có sạ lúa, còn việc anh K và anh T có bồi thường vụ hay không thì ông không biết. Anh K đã trả tiền mua đất gạch cho anh T hay chưa thì ông không biết.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn Bé P có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022 ông Bé P trình bày:** Ông là người dân ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm. Ông có bán đất làm gạch cho anh K với giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Trường hợp anh K khai thác đất không kịp thời vụ thì anh K phải bồi thường vụ cho ông 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Anh K đã trả tiền đủ cho ông. Đối với phần đất anh T bán cho anh K thì ông biết giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> có bồi thường vụ là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> nhưng anh T vụ đó có sạ lúa, còn việc anh Khanh và anh T có bồi thường vụ hay không thì ông không biết. Anh Khanh đã trả tiền mua đất gạch cho anh T hay chưa thì ông không biết.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn O có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022 ông O trình bày:** Ông là người dân ấp Xuân Minh 2, xã D Thành, huyện Vũng Liêm. Ông có cho anh Khanh thuê đất để anh Khanh làm đường chở đất làm gạch với giá là 6.000.000đ/01 năm. Anh K đã trả cho ông 3.000.000đ còn thiếu lại ông 3.000.000đ chưa trả. Ông có nghe anh T nói lại với ông là anh T bán đất mặt ruộng cho anh K để anh K làm gạch nhưng anh K chưa trả tiền cho anh T. Hai bên thỏa thuận giá mua bán đất như thế nào thì ông không biết, ông biết vụ lúa đó anh T có sạ lúa nhưng sạ trễ gần 20 ngày.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Văn U có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022 ông U trình bày:** Ông là người dân ấp Xuân Minh 2, xã D Thành, huyện Vũng Liêm. Ông có bán đất làm gạch cho anh K với giá là 5.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Anh K có trả tiền cho ông nhưng chưa trả đủ. Ông có nghe anh T nói lại với ông là anh T bán đất làm gạch cho anh K với giá là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> nếu có bồi thường vụ thì anh K trả thêm cho anh T là 2.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>. Ông nghe anh T nói với ông là anh K chưa trả tiền mua đất làm gạch cho anh T còn việc anh K có trả tiền cho anh T hay chưa thì ông không biết.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:**

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 262 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 274, 275, 280, 328, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn K: Vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/11/2021 giữa anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Minh T.

Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị C trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đ cho anh Nguyễn Văn K.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Minh T về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn K trả số tiền 48.882.600đ mà anh K khai thác số lượng đất thịt trên diện tích 8.147,1m<sup>2</sup> của anh T với giá thường vụ cho anh T là 6.000.000đ/01 công ruộng.

Án phí: Anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị C nộp 4.944.130đ.

**\* T liệu, chứng cứ trong vụ án:**

Nguyên đơn đã nộp: Đơn khởi kiện; Giấy chứng minh nhân dân; Hợp đồng nhận tiền cọc. Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng.

Bị đơn đã nộp: Tờ tự khai; Đơn khởi kiện phản tố; Giấy ủy quyền; Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng.

*Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Tòa án nhận định:*

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặc cọc và hợp đồng mua bán, giữa nguyên đơn anh K và bị đơn anh T, chị C. Anh T, chị C có nơi cư trú tại ấp Phước Lộc, xã D Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

[2] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng đặc cọc và hợp đồng mua bán giữa anh K và anh T, chị C được thiết lập dựa trên sự tự nguyện giữa đôi bên nên hợp đồng này phù hợp theo quy định của pháp luật.

Theo “*hợp đồng nhận tiền cọc*” viết tay ngày 22/11/2021 thì anh K có nhận chuyển nhượng của anh T thửa đất dưới chân cầu lộ quẹo và anh K có gửi tiền cọc cho anh T số tiền 50.000.000đ và thỏa thuận đến tháng 12 (âl) thì anh K sẽ gửi đủ cho anh T số tiền còn lại là 50.000.000đ. Đối với hợp đồng mua đất làm gạch thì giữa anh K và anh T chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có làm hợp đồng. Anh K cho rằng anh K mua đất làm gạch của anh T với diện tích là khoảng 8.000m<sup>2</sup> với giá là 3.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> sau đó anh K đã trả đủ tiền cho anh T với số tiền là 25.000.000đ. Nay anh K yêu cầu anh T, chị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặc cọc, anh K đồng ý giao tiếp cho anh T 50.000.000đ và anh T, chị C làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh K, nếu anh T và chị C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh K yêu cầu anh T, chị C phải trả lại anh K số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Anh K không đồng ý trả tiền mua đất làm gạch cho anh T.

Anh T và chị C cũng thừa nhận có chuyển nhượng cho anh K một thửa đất như anh K trình bày và anh T, chị C cũng đã nhận tiền cọc của anh K số tiền là 50.000.000đ nhưng đến khi anh T, chị C tất toán tiền vay cho Ngân hàng và anh T, chị C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại và yêu cầu anh K trả tiếp số tiền còn lại là 50.000.000đ thì anh T, chị C sẽ làm thủ tục sang tên cho anh K nhưng anh K không đồng ý thể hiện anh K là người vi phạm hợp đồng đặc cọc nên bị mất tiền cọc. Ngoài ra anh T có bán đất mặt ruộng cho anh K trên diện tích 8.147,1m<sup>2</sup> với giá là 6.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, thành tiền là 48.882.600đ nhưng anh K chưa trả tiền cho anh T. Nay anh T, chị C không đồng

ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với anh K và cũng không đồng ý trả lại anh K số tiền cọc là 50.000.000đ. Anh T yêu cầu anh K phải trả lại anh T số tiền đất mặt ruộng mà anh K đã mua để làm gạch là 48.882.600đ.

Xét yêu cầu của anh K là có căn cứ bởi theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 thì anh K phải giao cho anh T số tiền còn lại là 50.000.000đ, đồng thời anh T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K và đúng như thỏa thuận anh K có đến nhà anh T giao số tiền còn lại nhưng anh T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho anh K vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đang thế chấp tại ngân hàng. Anh T cho rằng khi làm hợp đồng anh T có thỏa thuận miệng với anh K là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Tài đang thế chấp tại ngân hàng đến hết vụ lúa đông xuân (tức tháng 02 năm sau) thì anh Tài mới chuộc ra giao cho anh K, anh K cũng đồng ý để tháng 02 năm sau anh Tài mới giao giấy nhưng tại phiên tòa anh K không thừa nhận anh K cho rằng theo tờ hợp đồng đặt cọc thì tháng 12 âm lịch anh Tài phải giao giấy cho anh K, anh Tài cũng thừa nhận tại thời điểm tháng 12 âm lịch thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Tài còn thế chấp tại ngân hàng nên căn cứ theo hợp đồng nhận tiền cọc thì anh Tài là người có lỗi trước vì vậy anh K yêu cầu chị C và anh Tài trả lại số tiền cọc là 50.000.000đ là có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của anh T yêu cầu anh K phải trả lại anh T số tiền 48.882.600đ mà anh K khai thác số lượng đất thịt trên diện tích đất 8.147,1m<sup>2</sup> là không có cơ sở bởi vì theo lời trình bày của anh T và những người làm chứng thì vụ mùa đông xuân anh T có xạ lúa, nhưng xạ trễ hơn một tháng như vậy có nghĩa là anh K đã trả đất lại cho anh T thì anh T mới có đất để xạ lúa, theo lời trình bày của anh T tại phiên tòa thì anh T vẫn xạ được lúa và không ảnh hưởng gì đến thu nhập của anh T. Theo thỏa thuận giữa các bên thì khi mua đất không thường vụ mỗi công đất là 3.000.000đ x 8.147,1m<sup>2</sup> = 24.441.300đ. Anh K đã giao cho anh T số tiền 25.000.000đ xong và đã trả đất kịp thời để anh T xạ lúa, mặc dù có trễ nhưng không làm thiệt hại đến việc thu hoạch lúa của anh T. Việc mua bán giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ chứng minh, anh T thừa nhận anh T đã nhận của anh K 25.000.000đ nhưng số tiền này là tiền anh K cho uống cà phê nhưng anh T không có chứng cứ nào chứng minh, anh K không thừa nhận mà anh K cho rằng đó là tiền mua đất thịt của anh T, vì vậy yêu cầu anh T yêu cầu anh K trả số tiền 48.882.600đ mà anh K khai thác số lượng đất thịt trên diện tích đất 8.147,1m<sup>2</sup> của anh T với giá thường vụ cho anh T là 6.000.000đ/1000m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh T, chị C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên;*



## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 328, Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**\* Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K.

1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/11/2021 giữa anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị C.

Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị C trả lại tiền đặt cọc cho anh Nguyễn Văn K với số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Minh T về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn K trả số tiền 48.882.600đ (Bốn mươi tám triệu tám trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm đồng) mà anh Nguyễn Văn K khai thác số lượng đất thịt trên diện tích đất 8.147,1m<sup>2</sup> của anh Nguyễn Minh T với giá thường vụ là 6.000.000đ/1000m<sup>2</sup> đất.

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 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.944.000đ (Bốn triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.222.000đ (Một triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) do anh Nguyễn Minh T nộp theo biên lai thu số N<sup>0</sup>0008500 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm. Buộc anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị C phải nộp thêm 3.722.000đ (Ba triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Anh Nguyễn Văn K không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số N<sup>0</sup>0008354 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;

- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Phạm Thị Lanh**