

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 03/2026¹

ÁN LỆ SỐ .../2026/AL

Về không phạt cọc khi đối tượng giao dịch thay đổi vì lý do khách quan

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày ... tháng ... năm 2026 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày ... tháng ... năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Bản án sơ thẩm số 266/2026/DS-ST ngày 11/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là ông Đinh Văn B với bị đơn là ông Võ Văn C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm 02 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4 và 5 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nhận đặt cọc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thuộc trường hợp phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp đổi, diện tích đất ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị giảm. Các bên không thỏa thuận lại được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên đặt cọc yêu cầu bên nhận đặt cọc trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, Tòa án phải xác định diện tích đất bị giảm là vì lý do khách quan, bên nhận đặt cọc chỉ phải trả lại tiền cọc, không phải chịu phạt cọc.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Các điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khóa của án lệ:

“*Hợp đồng đặt cọc*”; “*Không phạt cọc*”; “*Đối tượng giao dịch thay đổi vì lý do khách quan*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đinh Văn B trình bày:

Ngày 23/6/2024, ông B và ông C có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán thửa đất số 581, tờ bản đồ số 1, loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), diện tích

¹ Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

440m² tọa lạc tại địa chỉ khu phố 11, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là ấp 11, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh), giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích chỉ xem trên giấy chứng nhận QSDĐ nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 2.700.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện việc chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 23/9/2024.

Khi đặt cọc ông C có nói với ông là trang cuối của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên để ông C làm lại giấy khi nào có thì tiếp tục thực hiện hợp đồng. Khoảng 03 tháng sau thì ông C được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có liên hệ ông để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ mới giảm chỉ còn 312m², do giảm diện tích nên ông không đồng ý mua với giá 2.700.000.000 đồng mà đề nghị ông C giảm xuống giá chuyển nhượng còn 1.900.000.000 đồng, ông C không đồng ý bán. Sau đó ông có làm đơn tại UBND thị trấn T giải quyết. Tại buổi hòa giải ông C có viết giấy tay ngày 26/02/2025 ông C sẽ hoàn trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng, ông đã rút đơn nhưng đến nay vẫn không thực hiện nên nay ông khởi kiện yêu cầu ông C cùng vợ là bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng vì đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2024.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà Lâm Thị Cẩm T trình bày: Ông C xác định ngày 23/6/2024, ông B và ông C có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 1, diện tích 440m² tọa lạc tại ấp 11, xã T, tỉnh Tây Ninh như phía nguyên đơn trình bày. Trước khi mua đất ông B đã nhiều lần trực tiếp đến đo đạc, xem đất thực tế và ông B đã biết rất rõ thông tin về vị trí, diện tích và hiện trạng của thửa đất.

Ngày 04/10/2024 ông C được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mới thì ông C đã nhiều lần điện thoại thông báo ông B ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B kéo dài không thực hiện vì ông B nghe thông tin thửa đất bị quy hoạch giải tỏa. Do ông B đơn phương chấm dứt hợp đồng nên ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 23/06/2024 giữa ông Võ Văn C và ông Đinh Văn B. Còn nếu vợ chồng ông B muốn mua thì ông C đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phi Y trình bày: Bà là vợ ông Đinh Văn B, số tiền mà ông B đặt cọc mua bán đất với ông Võ Văn C là tiền chung của bà và ông B. Việc ông B và ông C có xảy ra tranh chấp và ông B khởi kiện ông C, bà thống nhất như trình bày và yêu cầu của ông B, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông C, bà và ông C có mối quan hệ vợ chồng. Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 091035, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: 1517 QSDĐ/2237 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 13/08/2004 (nay giấy chứng nhận mới số DQ 213338, sổ vào sổ cấp GCN CN524 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2024) đây là tài sản chung của vợ chồng bà và ông C.

Ngày 23/06/2024, chồng bà là ông Võ Văn C và ông Đinh Văn B có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất thừa đất nêu trên. Ngày 16/07/2025, ông Đinh Văn B nộp đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Tây Ninh yêu cầu vợ chồng bà phải hoàn trả cho ông Đinh Văn B số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng bà không đồng ý. Nay vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng thừa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đinh Văn B nếu vợ chồng ông B muốn mua.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn B đối với ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị X.

Buộc ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đinh Văn B số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

3. Về án phí: Ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Hoàn trả cho ông Đinh Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0001392 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 10/10/2025, bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Lâm Thị Cẩm T trình bày:
Xin bác nội dung lập luận tại phần 2.1 bản án sơ thẩm về yêu cầu của ông B, điều này chưa phù hợp với chứng cứ trong vụ án. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông B không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông C không đồng ý bán phần đất cho ông B. Đối với giấy hẹn, cần làm rõ giấy hẹn không có ghi ngày tháng, nội dung giấy hẹn ghi “Trả lại số tiền cọc nhà” trong khi các bên thỏa thuận mua bán đất, các bút lục số 50 và 52 là do ông C viết tay mâu thuẫn với các bút lục số 33, 36, 40 là bản tường trình của người môi giới ông T là có mâu thuẫn với nhau, do chính ông viết và đưa cho ông C ký giấy hẹn. Mặc khác ông C sinh năm 1952 tuổi đã cao, tinh thần không minh mẫn. Ông B không xác định được rõ ngày ký hợp đồng là ngày 26/11/2024 hay 26/02/2025 tại các bút lục 43, 44, 49, 50, 51, 52 trong hồ sơ. Ông B là người không có thiện chí mua thửa đất trên, ông B đã vi phạm Điều 4, tại hợp đồng ngày 28/6/2024, nên ông B sẽ bị mất cọc, do đó ông C sẽ không trả lại tiền cọc và bà X không phải liên đới trả lại số tiền trên.

Nguyên đơn ông Đinh Văn B trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông B khởi kiện yêu cầu ông C, bà X trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng 400.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2024.

Nhận thấy, các bên đều thống nhất ngày 23/6/2024 ông C và ông B có ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với thửa đất 581. Hợp đồng đặt cọc được xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực thực hiện; các bên cũng thống nhất ông B đã đặt cọc 200.000.000 đồng; thời hạn thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 23/9/2024.

Sau đó do phát hiện diện tích thực tế chỉ còn 312m² nên bên mua (ông B) đề nghị giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng nhưng bên bán (ông C) không đồng ý nên hai bên không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng mà lập giấy hẹn trong thời hạn 03 tháng ông C sẽ trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc; nội dung này được thể hiện rõ tại lời trình bày của các bên tại Biên bản đối chất ngày 28/8/2025.

Tại phiên tòa ông B cho rằng Giấy hẹn là do ông C tự ký và đưa cho ông; ông không ký, cũng không đồng ý việc này nên ông yêu cầu giải quyết theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc; tuy nhiên, bản chính Giấy hẹn trả cọc là do ông B cung cấp cho Tòa án, trong thời hạn hẹn trả nợ ông B cũng không có ý kiến; sau

khi hết thời hạn trả nợ trong Giấy hẹn ông B mới khởi kiện. Ông B cũng xác nhận nếu ông C trả cọc đúng thời hạn thì ông cũng không khởi kiện. Do đó, đủ cơ sở xác định ông B cũng đồng ý với đề nghị trả cọc của ông C theo Giấy hẹn.

Như vậy, các bên đã xác lập thỏa thuận mới: không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nữa, đã chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên không đặt ra vấn đề phạt cọc; do đó, việc buộc ông C chịu phạt cọc theo Điều 328 là không có cơ sở.

Căn cứ nội dung thỏa thuận tại giấy hẹn thì ông C có nghĩa vụ trả lại cho ông B số tiền cọc đã nhận nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền 200.000.000 đồng là có cơ sở. Trong trường hợp này hết thời hạn 03 tháng mà ông C không trả tiền, ông B có quyền yêu cầu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 357 Bộ luật Dân sự nên việc ông B yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

Tuy nhiên yêu cầu phạt cọc lớn hơn yêu cầu tính lãi nên dù ông B không yêu cầu nhưng có căn cứ buộc ông C trả lãi cho ông B từ ngày 27/02/2025 (từ ngày hết hạn 3 tháng) đến thời điểm xét xử với mức lãi 0,83%/tháng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị X; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông C, bà X trả lại cho ông B số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phi Y có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X:

[4] Xét thấy, ngày 23/6/2024, nguyên đơn ông Đinh Văn B thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Võ Văn C phần đất diện tích 440m², thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) với giá thỏa thuận là 2.700.000.000 đồng. Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông B đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 23/9/2024, hai bên cùng ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông B có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng. Như vậy, giữa ông B và ông C đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan phần đất diện tích 440m², thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) với giá thỏa thuận là 2.700.000.000 đồng. Ông B đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 23/9/2024, hai bên cùng ra phòng công chứng để

làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông B có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng.

[5] Xét thấy, thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) thuộc trường hợp phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông C tiến hành thủ tục cấp đổi và đến ngày 04/10/2024 mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi cấp đổi diện tích thửa đất 581 chỉ còn 312m² nên hai bên tiến hành thương lượng lại giá nhưng không thống nhất. Sau đó, ông B làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn T. Tại Ủy ban nhân dân thị trấn T ông Võ Văn C ký giấy hẹn, hẹn đến ngày 26/02/2025 trả lại ông B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên ông B rút đơn khiếu nại. Như vậy, có căn cứ xác định việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì lý do khách quan (diện tích giảm khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và hai bên cũng thỏa thuận thống nhất ông C phải trả lại tiền cọc cho ông B. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông C trả lại tiền cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, trường hợp này hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là vì lý do khách quan nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông C phải chịu tiền phạt cọc là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Xét thấy, nguyên đơn ông Đinh Văn B khởi kiện yêu cầu phía bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Do đó, quan hệ pháp luật có tranh chấp trong trường hợp này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Như vậy, Bộ luật Dân sự chỉ quy định nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác mà không quy định phải chịu tiền lãi. Vì vậy, việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị tính lãi chậm trả cho ông B là không phù hợp với định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, được chấp nhận một phần.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên phần yêu cầu của ông B được tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, ông C và bà X là người cao tuổi nên miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà X. Ông B phải chịu án phí tính trên phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và cũng thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 288, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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, xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Đinh Văn B đối với ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị X.

Buộc ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đinh Văn B số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Văn B về việc yêu cầu ông Võ Văn C và bà Nguyễn Thị X phải liên đới chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị X.

Ông B phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001392 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ông B đã nộp đủ án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 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 các Điều 6, 7, 7a 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.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[4] Xét thấy, ngày 23/6/2024, nguyên đơn ông Đinh Văn B thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Võ Văn C phần đất diện tích 440m², thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) với giá thỏa thuận là 2.700.000.000 đồng. Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông B đặt cọc cho ông C số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 23/9/2024, hai bên cùng ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông B có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng. Như vậy, giữa ông B và ông C đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan phần đất diện tích 440m², thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) với giá thỏa thuận là 2.700.000.000 đồng. Ông B đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 23/9/2024, hai bên cùng ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông B có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng.

[5] Xét thấy, thửa đất số 581, tờ bản đồ số 01, loại đất HNK, đất tọa lạc tại Khu phố 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (cũ) thuộc trường hợp phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông C tiến hành thủ tục cấp đổi và đến ngày 04/10/2024 mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi cấp đổi diện tích thửa đất 581 chỉ còn 312m² nên hai bên tiến hành thương lượng lại giá nhưng không thống nhất. Sau đó, ông B làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn T. Tại Ủy ban nhân dân thị trấn T ông Võ Văn C ký giấy hẹn, hẹn đến ngày 26/02/2025 trả lại ông B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên ông B rút đơn khiếu nại. Như vậy, có căn cứ xác định việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì lý do khách quan (diện tích giảm khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và hai bên cũng thỏa thuận thống nhất ông C phải trả lại tiền cọc cho ông B. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông C trả lại tiền cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, trường hợp này hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là vì lý do khách quan nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông C phải chịu tiền phạt cọc là không phù hợp với quy định của pháp luật.”