

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 190/2025/DS-ST
Ngày 11 – 6 – 2025
V/v tranh chấp đặt cọc

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Sĩ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên .

Trong các ngày 10, 11 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2025/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Trần Chí O; Sinh năm: 1959; Địa chỉ: Số 20, ấp Tân Thành A, xã B, huyện C, tỉnh D.

Bị đơn: Ông Trần Văn H; Sinh năm: 1955; Địa chỉ: Nhà không số, đường Đặng Tấn Triệu, Khóm G, Phường H, thành phố E, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Kh, sinh năm: 1984; Địa chỉ: 60A, đường Đặng Tấn Triệu, khóm G, phường H, thành phố E, tỉnh D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Thị Q, sinh năm: 1964; Địa chỉ: Số 20, ấp Tân Thành A, xã B, huyện C, tỉnh D.

(tất cả có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ông Trần Chí O trình bày: ngày 25/7/2003 ông H có chuyển nhượng cho ông O1 nền nhà ở ấp 10, xã Khánh An, huyện F tỉnh D với giá 3.500.000đ, khi mua không làm hợp đồng chỉ làm biên nhận nhận tiền và tính đến thời này ông H vẫn chưa giao nền cho ông. Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà Q với ông H lập ngày 25/7/2003 là vô hiệu. Buộc ông H bồi thường thiệt hại do không giao đất nền cho vợ chồng ông theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký

với số tiền 63.000.000đ tương đương 7 chỉ vàng 24k vào thời điểm chuyển nhượng, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Kh trình bày: Bà thừa nhận ông H có chuyển nhượng cho ông O phần đất như ông O trình bày, nhưng khi giao đất ông O không nhận vì phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Nay ông H vẫn đồng ý giao đất cho ông O nên không đồng ý theo yêu cầu của ông O nếu ông O yêu cầu bồi thường thì ông H đồng ý bồi thường theo giá đất hiện nay là 01 công đất giá 90.000.000đ, ông O mua 144m² đất quy ra tiền thì ông H trả cho ông O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Q trình bày: Khi mua đất bà là người bán vàng đưa cho ông H nên bà thống nhất theo yêu cầu của ông O.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2003 là vô hiệu. Buộc H bồi thường cho ông O số tiền theo giá quy định tại quyết định số 42/QĐ-UB ngày 14/10/2024 với diện tích 144m². Về án phí các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2] Về nội dung: nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 63.000.000đ tương đương với 7 chỉ vàng 24k. Đối với bị đơn thì xác định đồng ý giao đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không nhận, nếu bồi thường thì bị đơn đồng ý bồi thường theo giá hiện nay 1.000m² đất có giá là 90.000.000đ x 144m² đất chuyển nhượng cho nguyên đơn = 12.960.000đ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng việc giao dịch của các đương sự là có thật xảy ra, điều này được nguyên và bị đơn thừa nhận. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên khi thực hiện chỉ làm biên nhận nhận tiền chứ không lập hợp đồng chuyển quyền quyền sử dụng đất đúng theo hình thức lẫn nội dung được quy định tại Điều 701, 702 Bộ luật dân sự năm 1995, cho nên biên nhận mà các bên lập ngày 25/7/2003 chỉ được xem là biên nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện giao kết hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó việc ông O yêu cầu ông H bồi thường số tiền 63.000.000đ (tương đương 7 chỉ vàng 24k) là không có cơ sở, bởi lẽ khi các bên làm biên nhận số tiền ông H nhận của ông O chỉ là 3.500.000đ và tại biên nhận cũng không thể hiện thời gian giao nhận đất và bồi thường thiệt hại cụ thể như thế nào, do đó theo quy định của pháp luật thì ông H chỉ có nghĩa vụ bồi thường cho ông O số tiền tương đương số tiền đã nhận. Tại Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định : “.... 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 ...” .

Như vậy, với quy định trên thì ông H chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông O số tiền đặt cọc 3.500.000đ và khoản tiền tương đương là 3.500.000đ, tổng cộng là 7.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện bị đơn đồng ý hoàn trả cho ông O số tiền theo giá trị hiện nay là $1000m^2 = 90.000.000đ \times 144m^2 = 12.960.000đ$.

Xét thấy việc bị đơn đồng ý bồi thường cho ông O số tiền 12.960.000đ, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông O và ông H là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 363, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 12 Nghị Quyết 326/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 một phần yêu cầu khởi kiện Trần Chí O. Buộc ông Trần Văn H hoàn trả và bồi thường cho ông Trần Văn H tổng số tiền 12.960.000đ.

Kể từ ngày ông Trần Chí O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn H không thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Chí O khởi kiện ông Trần Văn H số tiền chênh lệch là 50.040.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần Văn H và ông Trần Chí O là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định. Ngày 03 tháng 4 năm 2025 ông Trần Chí O đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nên không đặt ra việc hoàn lại.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn
- Lưu TM (TANDTPCM)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Tiến Sĩ

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Tiến Sĩ

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận

- TAND tỉnh Cà Mau
- VKSND thành phố Cà Mau
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn
- Lưu TM (TANDTPCM)

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lương Tiến Sĩ