TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2025/DS-ST
Ngày 01 – 8– 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thắm.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Thanh Liêm.
Ông Trương Công Minh.

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh – Là Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Luyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 668/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn T; sinh năm 1953 (xin vắng mặt).
Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số , đường Nguyễn Đình Ch, Khóm , Phường Lý Văn L, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị P; sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Lung D, phường Lý Văn L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 21/12/2023, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P phần đất diện tích 360m^2 tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm) với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông T và bà M đã giao tiền cọc tổng cộng số tiền 500.000.000 đồng cho bà P, hai bên thỏa thuận số tiền 500.000.000 đồng còn lại ông T và bà M sẽ thanh toán cho bà P khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa ông T, bà M với bà P không có lập

hợp đồng chuyển nhượng, chỉ làm "Biên nhận về việc nhận đặt cọc bán đất" ngày 21/12/2023. Sau khi nhận tiền cọc đến nay bà P chưa bàn giao đất cho ông T, bà M và cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T, bà M nhiều lần yêu cầu bà P thực hiện thỏa thuận nhưng bà P không thực hiện.

Nay ông T, bà M yêu cầu bà P thanh toán lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày tại biên bản ghi ý kiến như sau:

Ngày 21/12/2023, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P phần đất theo như nội dung "Biên nhận về việc nhận đặt cọc bán đất" ngày 21/12/2023. Bà P thừa nhận có nhận của ông T, bà M tổng số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc đến nay bà P chưa bàn giao đất cho ông T, bà M và cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông T, bà M yêu cầu bà P thanh toán lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng thì bà P không đồng ý vì phía ông T và bà M có vi phạm thoả thuận và tự ý thay đổi ý kiến không đồng ý chuyển nhượng đất, ngoài ra bà P không còn yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đối với nguyên đơn tại phiên tòa ngày 01/8/2025 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 21/12/2023, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P phần đất diện tích 360m^2, tọa lạc tại ấp Lung Dừa, thành phố Cà Mau, nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông T và bà M đã giao tiền cọc tổng cộng 500.000.000 đồng cho bà P, hai bên thỏa thuận số tiền 500.000.000 đồng còn lại ông T và bà M sẽ thanh toán cho bà P khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa ông T, bà M với bà P không có lập hợp đồng chuyển nhượng, không lập hợp đồng đặt cọc "Biên nhận về việc nhận đặt cọc bán đất" ngày 21/12/2023.

Tại biên bản ghi ý kiến bà P trình bày bà P có ký nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông T và bà M mục đích để chuyển nhượng cho ông T và bà M phần đất diện tích 360m^2, tọa lạc tại ấp Lung Dừa, nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau với giá 1.000.000.000 đồng.

Bà P đồng ý chấm dứt việc chuyển nhượng đất với ông T và bà M, nhưng bà không đồng ý thanh toán lại cho bà M và ông T số tiền cọc đã nhận bằng 500.000.000 đồng, vì ông T bà M tự ý thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, khi lập biên nhận cọc thì ông T và bà M không chưa làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau số tiền đã nhận cọc bằng 500.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 360m^2, tọa lạc tại ấp Lung Dừa, nay là phường Lý Văn Lâm với giá 1.000.000.000 đồng không qua công chứng, chứng thực là có thực tế.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng *(trong đó tiền cọc 500.000.000 đồng)*.

Xét về mặt hình thức hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức không công chứng, chứng thực theo quy định, về nội dung, thời hạn chuyển nhượng không cụ thể, cho nên đối chiếu quy định thì hợp đồng này vô hiệu về mặt hình thức và nội dung.

Do hợp đồng cọc bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ai có lỗi thì phải bồi thường.

Bị đơn bà P thừa nhận đã nhận tiền cọc số tiền 500.000.000 đồng, tuy nhiên bà P không đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn, tòa án có ấn định cho bà P cung cấp chứng cứ để chứng minh việc có lỗi là của nguyên đơn, nhưng bà P không đến Tòa án và không cung cấp chứng cứ, chứng minh được lỗi của nguyên đơn về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên buộc bà P hoàn lại số tiền cọc cho nguyên đơn là phù hợp. Do nguyên đơn không đặt ra yêu cầu bồi thường thiệt hại nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Nguyễn Thị P hoàn lại số tiền cọc cho Nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc bằng 500.000.000 đồng; Án phí đương sự phải chịu theo quy định.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: bà Nguyễn Thị P phải nộp số tiền phải trả cho nguyên đơn và hợp đồng đặc cọc. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí, ông T và bà M được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; 129; 131; 132; 328 của bộ Luật dân sự năm 2017; Điều 27 của Nghị quyết 326 quy định về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2003/NQHĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M.

Tuyên xử:

Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị P với ông ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

Buộc bà bà Nguyễn Thị P thanh toán cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M số tiền bằng 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Tong ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà bà Nguyễn Thị P phải chịu 24.300.000 đồng *(chưa nộp).*
- Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M không phải nộp án phí, do người cao tuổi không xét hoàn lại án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm