

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CAO BẰNG**

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST

Ngày: 18/09/2025

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 - CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Xuân Huy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nông Thị Duyên

2. Bà Lưu Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Mã Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Trường Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 39/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 04 năm 2025 về việc “Kiện đòi tiền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 07 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng giữa các đương sự: 1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn Đ – sinh năm 1979 Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. (nay là Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng)

Bà Trịnh Thị N

Tổ 01, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. (nay là Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng)

2. *Bị đơn:* Bà Nông Thị H

Địa chỉ: Tổ F, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; (Nay là Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lý Văn T

Địa chỉ: Tổ F, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; (Nay là Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng). (vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ông Đỗ Văn Đ trình bày:

Vào đầu tháng 6/2024 bà Nông Thị H có rao bán mảnh đất và giới thiệu cho ông Đ. Hai bên đã xem xét và thống nhất về giá mua bán là 400.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2024 hai bên đã đến Văn phòng C lập hợp đồng đặt cọc và các văn bản ràng buộc của hai bên mua bán với số tiền 400.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc cho bà H với số tiền 300.000.000 đồng. thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc bên bán sẽ làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua và bên mua sẽ trả hết số tiền còn lại.

Quá thời hạn trên bà H chưa thực hiện thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, đã vi phạm đến quyền và nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2024. Do vậy ông Đ đã khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng buộc bà H phải trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000 triệu đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trịnh Thị N vắng mặt tại phiên toà, tại bản tự khai bà N thống nhất ý kiến như nội dung đơn khởi kiện, và yêu cầu bà H phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng do đã vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nông Thị H và ông Lý Văn T vắng mặt tại địa phương. Toà án đã tiến hành xác minh tại khu dân cư và tại công an phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thể hiện ông T và bà H có đăng ký thường trú tại tổ F, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là phường T, tỉnh Cao Bằng), ngoài ra không có đăng ký tạm trú tại địa chỉ nào khác, hiện nay chính quyền địa phương không biết ông T và bà H ở đâu. Do vậy Toà án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Toà án tại nơi cư trú theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 11/08/2025, Toà án làm việc với bà Lý Thị N1 (là mẹ của Lý Văn T), tại biên bản làm việc bà Lý Thị N1 trình bày: Anh T và chị H vẫn đăng ký thường trú tại Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng. Tuy nhiên hiện nay T và H đều đi làm ăn xa, địa chỉ cụ thể ở đâu thì bà không biết. bà không có số điện thoại liên lạc của T và H. Sau khi Toà án đưa thông báo hoà giải số 343 ngày 25/05/2025 cho bà thì bà có thông báo cho H được biết khi H gọi điện thoại về nhà, còn T thì chưa gọi về lần nào nên bà chưa thông báo cho T biết được. Chị H có kể với bà được biết về việc có lấy với ông Đ số tiền 300.000.000 đồng để làm ăn. Số tiền này là tiền vay hay tiền đặt cọc mua đất thì bà không rõ, sau đó chị H chưa trả được số tiền trên cho ông Đ.

Ngày 03/09/2025 Tòa án tiến hành xác minh tại Văn phòng C1 kết quả như sau: khoảng tháng 8/2024 bà Nông Thị H có đến văn phòng C1 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cần thực hiện thủ tục cấp đổi lại. Khi tiến hành đo đạc thì kết quả đo cho thấy phần đất này nằm trong quy hoạch nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thực hiện theo quy định.

Ngày 03/9/2025 Tòa án tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C kết quả như sau: từ ngày 27/06/2024 đến nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền, đăng ký thế chấp, tách thửa đối với thửa đất số 366a tờ bản đồ số 09 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 191189, sổ vào sổ cấp CS 02147 cấp ngày 06/06/2019 mang tên Lý Văn T và Nông Thị H. Ngày 13/08/2024 Văn phòng tiếp nhận hồ sơ cấp đổi đối với giấy chứng nhận trên, tuy nhiên sau khi kiểm tra sổ tiếp nhận và trả kết quả thì ngày 01/11/2024 hồ sơ bị trả lại. thửa đất trên đang nằm trong quy hoạch dự án phát triển đô thị B (đã có thông báo thu hồi số 1105/TB-UBND ngày 27/10/2022 của UBND thành phố C).

Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án, ông Đỗ Văn Đ có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó ông rút không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý vụ án; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 48, 195, 196, 197, 198, 203, 239 và 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48, 49 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 51, 237 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 77, Điều 78, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua những tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của ông Đỗ Văn Đ tại phiên toà có thể nhận thấy sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đương sự đều đã thực hiện các nội dung như trong hợp đồng, tuy nhiên không thể thực hiện được giao dịch do có đối tượng không thể thực hiện được, nằm ngoài nhận thức của cả hai bên đương sự. Các bên đương sự đều không có lỗi trong vụ án trên. Do đó cần buộc bà H hoàn trả lại số tiền đặt cọc của ông Đ đã chuyển cho bà H. Đối với yêu cầu phạt cọc, tại phiên toà nguyên đơn có đơn rút yêu cầu phạt cọc. Yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện do vậy cần đình chỉ đối với yêu cầu trên.

Từ những căn cứ như trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39, Khoản 1 Điều 147, điều 157, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 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.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Trịnh Thị N

Buộc bà Nông Thị H và ông Lý Văn T trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho ông Đỗ Văn Đ và bà Trịnh Thị N

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận do vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Văn Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Ông Đỗ Văn Đ, bà Trịnh Thị N khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Nông Thị H có địa chỉ thường trú tại: Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, yêu cầu khởi kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có địa chỉ thường trú: Tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng. Do vậy căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

Trong thông báo thụ lý vụ án, Toà án xác định bà Trịnh Thị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy bà Trịnh Thị N là người cùng ông Đỗ Văn Đ ký kết hợp đồng đặt cọc, cùng đứng tên khởi kiện do vậy Hội đồng xét xử xác định bà Trịnh Thị N là đồng nguyên đơn với ông Đỗ Văn Đ.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ khởi kiện yêu cầu bà Nông Thị H trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo hợp đồng là 300.000.000 đồng.

Tại phiên toà ông Đỗ Văn Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Đỗ Văn Đ không vượt quá phạm vi khởi kiện do vậy chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ

Sau khi nghiên cứu lời khai, lời trình bày và những tài liệu được thu thập. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 27/06/2024 giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Trịnh Thị N và bà Nông Thị H, ông Lý Văn T có lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 366a tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: Tổ 08 (nay là tổ F), phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, diện tích thửa đất 2828 m², tài sản gắn liền với đất có 01 nhà xây cấp 4 trên đất.

Hai bên thoả thuận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì các bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông Đỗ Văn Đ xuất trình một biên bản thỏa thuận + Giấy nhận tiền thể hiện ông đã giao đủ số tiền đặt cọc cho bà Nông Thị H.

Hai bên thỏa thuận việc thực hiện thủ tục sẽ do bà Nông Thị H thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án có thể nhận thấy cả hai bên có đến Văn phòng C1 đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà H có thông tin là sổ thừa và sổ tờ bản đồ cũ nên cần thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà H không thực hiện được thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định vì lý do là toàn bộ thửa đất của bà nằm trong quy hoạch.

Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng đã tiến hành xác minh tại Văn phòng C1 và văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C, xác định được tháng 8/2024 bà H đã tới văn phòng C1 để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên do GCN QSDĐ của bà là sổ cũ cần phải cấp đổi mới thực hiện được. Sau đó ngày 13/8/2024, bà H tới Văn phòng đăng ký đất đai nộp hồ sơ cấp đổi GCN QSDĐ, đến ngày 01/11/2024, hồ sơ của bà H được trả lại. Qua xác minh tại Văn phòng Đ cho thấy toàn bộ thửa đất đều đã nằm trong quy hoạch và có thông báo thu hồi đất của UBND thành phố C.

Hội đồng xét xử xét thấy đối tượng của hợp đồng đặt cọc là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 366a tờ bản đồ số 9 địa chỉ thửa đất: Tổ 08 (nay là tổ F), phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng không thể thực hiện được do thửa đất đã có thông báo thu hồi, do vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Bà Nông Thị H đã nhận số tiền đặt cọc với ông Đỗ Văn Đ do vậy phải trả lại số tiền đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ.

[3]. Về nghĩa vụ thanh toán.

Trong hợp đồng đặt cọc chỉ có bà Nông Thị H ký kết hợp đồng, việc giao nhận tiền là giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Nông Thị H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Lý Văn T đã có văn bản uỷ quyền cho bà Nông Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Nông Thị H và ông Lý Văn T là vợ chồng do vậy cả hai phải cùng liên đới trả khoản tiền đặt cọc cho ông Đỗ Văn Đ bà Trịnh Thị N.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận vì vậy bà Nông Thị H và ông Lý Văn T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 328, 385, 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ bà Trịnh Thị N đối với bà Nông Thị H, ông Lý Văn T về việc yêu cầu bà Nông Thị H, ông Lý Văn T trả lại tiền đặt cọc.

Buộc bà Nông Thị H và ông Lý Văn T phải liên đới trả lại cho ông Đỗ Văn Đ bà Trịnh Thị N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại khoản 2 điều 468 bộ luật dân sự 2015.

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 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.

[2]. Về án phí: Buộc bà Nông Thị H và ông Lý Văn T phải liên đới chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung ngân sách nhà nước.

Ông Đỗ Văn Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai số 0001264 ngày 11/4/2025 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng).

[3]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn bà Trịnh Thị N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cao Bằng;
- VKS tỉnh Cao Bằng;
- VKS Khu vực 1-Cao Bằng;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- Dương sự
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lý Xuân Huy

