

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - Đ
TỈNH Đ**

Bản án số: 58/2025/DS-ST.

Ngày: 29 - 9-2025.

"Tranh chấp dân sự về hợp
đồng đặt cọc".

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Q phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê M

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị K

2. Ông Nguyễn Hồng Q

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoàng C, thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Y - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/9/2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TB-TLVA, ngày 09 tháng 01 năm 2025, về việc "Tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 7 năm 2025, giữa:

- A đơn: Bà Vũ Thị Kim A, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện Z, tỉnh T.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 30, ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Đ nay là phường X, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Kim A: Ông Trần H, địa chỉ: Tổ 4, khóm 1, Phường 11, thành phố C, tỉnh Đ nay là khóm 1, phường Y, tỉnh Đ là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024).

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1986;

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm P, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số 432/272, tổ 22, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ nay khóm I, phường C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ 59, khóm 4, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Địa chỉ mới hiện nay: Tổ 59, khóm 9, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

2. Bà Vũ Thị Hồng D, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp 7, xã An Phước, huyện C, tỉnh V.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 5, ấp Tịnh Đông, xã I, TP. C, tỉnh Đ nay là khóm

Tỉnh Đông, phường C, tỉnh Đ.

3. Ông Vũ Xuân X, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 1, khu A, ấp 7, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh V.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 5, ấp Tỉnh Đông, xã I, TP. C, tỉnh Đ nay là khóm Tỉnh Đông, phường C, tỉnh Đ.

Ông Trần H, bà Nguyễn Thị Cẩm P, bà Vũ Thị Hồng D có mặt.

Bà Võ Thị Thanh T, ông Vũ Xuân X vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của A đơn trình bày:

Ngày 01/9/2023, bà A và ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P có giao kết thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc tiền cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) khoảng 115 m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã I, thành phố C, loại đất trồng lúa (vị trí tiếp giáp đường sở Tư Pháp và tiếp giáp thửa 851, tờ bản đồ số 3), giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), bà A đã đặt cọc 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ông S và bà P cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho bà A và gọi những người đồng sử dụng đến đất thực địa để bàn giao vị trí và sẽ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, khi nào ra công chứng thì bà A sẽ giao đủ số tiền còn lại là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau nhiều lần bà A yêu cầu ông S và bà P ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông S và bà P không thực hiện, đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vẫn do ông S và bà P giữ.

Bà A có khởi kiện tại tòa án nhân dân thành phố C yêu cầu ông S và bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã được tòa án thụ lý nhưng bà A đã rút đơn khởi kiện để thương lượng hợp đồng.

Ngày 30/3/2024, bà P có nhắn tin Zalo cho bà A với nội dung: "Trong vòng 10 ngày ko ra làm giấy là mất cọc nhe, 7 tháng chớ ít gì". Bà A cũng chờ đến ngày 09/4/2024 bà A có nhắn tin Zalo lại cho bà P đề hỏi "Mai đi công chứng ở đâu" tức là công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Văn phòng công chứng nào nhưng bà P trả lời là bà A tự liên hệ Văn phòng công chứng, nhưng trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân của ông S và bà P thì không giao để Văn phòng công chứng xem xét thẩm định hồ sơ. Đến nay ông S và bà P vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà A. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P đang quản lý.

Bà A yêu cầu giải quyết:

Buộc ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P trả cho bà A số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) được xác lập ngày 01/9/2023 giữa bà A với ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm P.

Bà A không yêu cầu bồi thường tiền cọc, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm P ý kiến:

Ngày 01/9/2023, bà P chuyển nhượng cho bà A quyền sử dụng đất khoảng 115 m² thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã I, thành phố C đất này do bà P đứng tên, loại đất trồng lúa, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, bà A đã đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), còn lại số tiền 350.000.000 đồng. Bà A có làm tờ thỏa thuận mua bán nhưng bà A có làm một tờ và bà A giữ, bà P không có giữ tờ giấy này, về nội dung ghi chuyển nhượng giá 800.000.000 đồng, giao cọc 450.000.000 đồng.

Chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng nhưng ghi giá 800.000.000 đồng là do bà A tự ghi giá 800.000.000 đồng, bà P chỉ biết là bán giá 650.000.000 đồng thì nhận đủ 650.000.000 đồng. Bà A giao cọc 300.000.000 đồng nhưng tờ thỏa thuận ghi 450.000.000 đồng cũng do bà A tự ghi.

Thỏa thuận bà A làm thủ tục chuyển nhượng và chịu các chi phí thuế, lệ phí.

Đến nay chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng là do bà A chỉ đồng ý giao tiếp cho bà P số tiền 100.000.000 đồng thay vì giao 350.000.000 đồng nên bà P không đồng ý chuyển nhượng. Đến nay chưa giao đất cho bà A.

Bà P đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà A, bà A phải giao tiếp cho bà P số tiền 350.000.000 đồng. X hợp bà A không tiếp tục chuyển nhượng đất thì bà P không trả lại tiền cọc 450.000.000 đồng.

Hiện nay, diện tích đất này bà P đang sử dụng, không chuyển nhượng cho ai, không có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Bà Vũ Thị Hồng D ý kiến:

Bà D và ông Vũ Xuân X có mối quan hệ vợ chồng. Bà D là em ruột của bà Vũ Thị Kim A.

Hiện nay, thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3 do bà Nguyễn Thị Cẩm P, địa chỉ thường trú: Tổ 22, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ cùng sử dụng với bà Vũ Thị Hồng D, ông Vũ Xuân X, bà Võ Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DN 766572, sổ vào sổ cấp GCN: CN07734, ngày 22/12/2023, đất tại xã I thành phố C, tỉnh Đ, do tách thửa không được nên đứng tên đồng sở hữu.

Thực tế bà P, bà T và bà D, ông X đã phân chia gồm ba phần:

Đất của bà D, ông X chiều ngang 16 mét (cặp đường Sở Tư Pháp). Bà D, ông X đã cất nhà tạm cột cây, mái lợp tole.

Đất của bà T chiều ngang 21 mét (cặp đường Sở Tư Pháp), đất bà T ở giữa đất bà D, ông X và đất bà P. Đất đang bỏ trống, chưa sử dụng.

Đất của bà P chiều ngang 07 mét (cặp đường Sở Tư Pháp). Đất đang bỏ trống, chưa sử dụng.

Việc bà A và bà P, ông S tranh chấp với nhau bà D không có ý kiến, vì đất đã phân chia và bà D đang sử dụng vị trí đất của bà D.

Nay bà D không ý kiến, không tranh chấp gì với bà A, bà P, ông S trong vụ án này.

Ngày 01/9/2023, bà A và bà P thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà P chuyển

nhượng cho bà A diện tích đất ngang 07 mét, dài 16 mét, giá 800.000.000 đồng. Hai bên có lập tờ thỏa thuận, bà A giao cho bà P số tiền 450.000.000 đồng, phần còn lại 350.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ. Sau đó, bà A cất nhà thì Ủy ban xã I, thành phố C, tỉnh Đngăn cản không cho cất nhà vì khu đất bị giải tỏa, bà A thắc mắc thì bà P nói với bà A ra công chứng hợp đồng thì bà A chỉ giao cho bà P số tiền 100.000.000 đồng là đủ thay vì giao số tiền 350.000.000 đồng. Khi bà A yêu cầu bà P ra công chứng thì bà P yêu cầu phải đưa đủ số tiền 350.000.000 đồng. Cuối bà A yêu cầu bà P trả lại tiền tiền cọc thì bà P không trả.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà D và Vũ Xuân X đang đứng tên thửa 195, tờ bản đồ số 3, tại xã I, thành phố C, tỉnh Đbà D, ông X đang giữ bản chính, không có thể chấp hay chuyển nhượng.

- Ông Huỳnh Văn S và bà Võ Thị Thanh T: Không có văn bản ý kiến nộp cho tòa án.

- Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán. Về xác định thẩm quyền thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Tại phiên tòa, A đơn xác định quan hệ tranh chấp là Đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chỉ yêu cầu Buộc ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P trả cho bà A số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) được xác lập ngày 01/9/2023 giữa bà A với ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm P. Do đó, quan hệ tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc.

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

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A đơn bà Vũ Thị Kim A về việc: Yêu cầu ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P trả cho bà A số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) được xác lập ngày 01/9/2023 giữa bà Vũ Thị Kim A với ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm P.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Khi thụ lý vụ án, tòa án thụ lý quan hệ pháp luật Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc, tại phiên tòa A đơn xác định tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc, do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng đặt cọc.

Bà Võ Thị Thanh T, ông Vũ Xuân X vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của A đơn tranh chấp hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Được thành lập. Căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định về phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Do đó, Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu của A đơn Vũ Thị Kim A yêu cầu ông Huỳnh Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm P trả cho bà A số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng.

Diện tích đất thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã I, thành phố C, tỉnh Đnay là phường C, tỉnh Đtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 561137, số vào sổ cấp GCN: CS 05487, ngày 28/3/2022 do bà Nguyễn Thị Cẩm P cùng sử dụng đất với bà Bùi Thị Thu Thanh, bà Võ Thị Thanh T, bà Phạm Thị Xuân. Các chủ sử dụng tự chia phần diện tích đất, vị trí đất của mỗi người sử dụng.

Ngày 01/9/2023, bà A và ông Huỳnh Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm P có lập Bảng thỏa thuận (việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có nội dung: “Bà P, ông S chuyển nhượng cho bà A phần diện tích đất của bà P khoảng 115 m² (cạnh mặt tiền giáp đường Sở Tư Pháp là 07 mét; cạnh sau giáp vườn xoài 16 mét; chiều dài cạnh 16 mét (giáp thửa đất số 851); chiều dài cạnh bên giáp đất bà Võ Thị Thanh T) thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, đất

tọa lạc tại xã I, thành phố C, tỉnh Đnay là phường C, tỉnh Đ, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, bà A đã đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng”.

Ngày 22/12/2023, bà Nguyễn Thị Cẩm P, bà Võ Thị Thanh T, bà Vũ Thị Hồng D và ông Vũ Xuân X được cấp quyền sử dụng đất diện tích đất 825,9 m², thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DN 766572, sổ vào sổ cấp GCN: CN 07734, ngày 22/12/2023, đất tọa lạc tại phường C, tỉnh Đ.

Xét thấy, ngày 01/9/2023, bà A và bà P, ông S lập “Bảng thỏa thuận v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung bà P, ông S chuyển nhượng cho bà A một phần diện tích đất, thửa đất trên, giá 800.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng, số tiền còn lại 350.000.000 đồng bà A sẽ giao cho bà P vào thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong.

Bà P trình bày, bảng thỏa thuận này do bà A soạn đánh máy sẵn, không có chữ viết tay, bà P ký tên, phần chữ ký của ông S là do bà P tự ký, bảng thỏa thuận chỉ làm một bản nên bà P không có giữ mà do bà A giữ.

Bảng thỏa thuận do bà A nộp cho Tòa án có phần viết tay sửa nội dung về hỗ trợ pháp lý, về chịu thuế sang tên, ghi thêm nội dung nếu bên bán sai lời hứa thì một thường ba, bên mua sai thì bỏ cọc, nếu thửa đất nói trên vào đường giải tỏa thì bên bán một thường ba.

Theo đơn khởi kiện bà A trình bày ngày 1/9/2023, bà A giao cho bà P số tiền cọc 450.000.000 đồng không có biên nhận giao nhận tiền. Tại tờ tường trình ngày 13/9/2025, bà A trình bày, ngày 1/9/2023 giao cho bà P số tiền 150.000.000 đồng, ngày 5/9/2023 giao cho bà P số tiền 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện của A đơn trình bày ngày 01/9/2023 bà A giao cho bà P số tiền 150.000.000 đồng và ngày 5/9/2023 giao số tiền 300.000.000 đồng, giao nhận tiền không có lập văn bản. Bà P thừa nhận ngày 01/9/2023, bà A giao cho bà P số tiền 50.000.000 đồng, ngày 05/9/2023 bà A giao cho bà P số tiền 250.000.000 đồng, tổng cộng nhận của bà A số tiền 300.000.000 đồng không có biên nhận giao nhận tiền. Xét thấy, bảng thỏa thuận thể hiện ngày 01/9/2023 có đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa, người đại diện của A đơn thừa nhận ngày 01/9/2023 bà A giao cho bà P số tiền 150.000.000 đồng và ngày 5/9/2023 giao số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, thể hiện ngày 01/9/2023 bà A giao cho bà P số tiền 450.000.000 đồng là không chính xác mà giao số tiền 50.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không có biên nhận, bà P chỉ thừa nhận có nhận của bà A hai lần tổng cộng số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp.

Bà A cho rằng đất có quy hoạch, theo công văn số 990/UBND-KTHTĐT, ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường C, tỉnh Đthì kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đphê duyệt tại Quyết định số 230/QĐUBND-NĐ ngày 31/12/2024 thì thửa đất 195, tờ bản đồ số 3 (nay là tờ bản đồ 241), tọa lạc xã I thành phố C, tỉnh Đnay là khóm Tịnh Đông, phường C, tỉnh Đcó thuộc phạm vi quy hoạch, do đó, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì thửa đất trên không thuộc quy hoạch và bà P, ông S không mang giấy căn cước công dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cùng đến cơ quan công chứng để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất nhưng bà A không có chứng cứ chứng minh, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều người đứng tên cùng sử dụng, việc ngoài bà P, ông S thì phải có các người đứng tên cùng sử dụng đất ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên các người đứng tên cùng sử dụng đất không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do trách nhiệm của bà P, ông S. Năm 2024, bà A có khởi kiện bà P, ông S đòi tiền cọc 450.000.000 đồng, Tòa án nhân dân thành phố C nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đthụ lý vụ án, tuy nhiên, bà A rút đơn khởi kiện để hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn không thực hiện. Đến thời điểm hiện nay bà P vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A nhưng bà A không đồng ý nhận chuyển nhượng, do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do bà A không đồng ý chuyển nhượng. Theo “bảng thỏa thuận thì bên mua sai thì bỏ cọc”, nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, bà A yêu cầu bà P, ông S trả lại số tiền 450.000.000 đồng không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đcó căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Kim A yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm P và ông Huỳnh Văn S trả lại số tiền 450.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Kim A phải chịu án phí theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Cẩm P và ông Huỳnh Văn S không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 dân 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.

Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Kim A yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm P và ông Huỳnh Văn S trả lại số tiền 450.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Kim A phải chịu án phí số tiền 22.000.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013201, ngày 26/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đnay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Đ. Bà Vũ Thị Kim A phải nộp tiếp án phí số tiền 11.000.000 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15

(mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

X 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.