

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 253/2025/DS-ST

Ngày: 16 – 9 – 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đoàn Thị Sim.

Ông Trần Hoàng Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Chí Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt S, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: 1. Ông Đoàn Công Đ, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm G, xã C, tỉnh Cà Mau).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/02/2025 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Việt S trình bày: Ngày 18/9/2023 ông và vợ chồng ông Đ, bà T ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất, phần đất chiều ngang 4,5m

dài 11m, tổng diện tích 49,5m²; nhà gắn liền với đất có kết cấu nền gạch mái lợp to, vách thiếc, tọa lạc tại Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm G, xã C, tỉnh Cà Mau); giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Ngày 18/9/2023 ông đã đặt cọc cho bà T 88.000.000 đồng, bà T đã ký biên nhận có nhận số tiền 88.000.000 đồng và đã giao cho ông 01 giấy mua bán nhà và đất ở ngày 10/01/2023 có chữ ký bên bán bà Nguyễn Thị T1 và bên mua bà Nguyễn Thị T, ông Đoàn Công Đ. Bà T cam kết sau 20 ngày sẽ ký hợp đồng mua bán, đồng thời bàn giao nhà, đất và nhận số tiền còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay bà T và ông Đ không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết, bà T và ông Đ đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác nhưng bà T và ông Đ không trả tiền cọc. Nay yêu cầu bà T và ông Đ trả số tiền đặt cọc 88.000.000 đồng và phạt cọc 264.000.000 đồng, tổng cộng là 352.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Công Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản ngày 05/9/2025 bà Ngô Tuyết N trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Việt S. Vào ngày 18/9/2023 ông Nguyễn Việt S và ông Đoàn Công Đ, bà Nguyễn Thị T có xác lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 4,5m dài 11m tại Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm G, xã C, tỉnh Cà Mau). Hợp đồng đặt cọc có tên của bà nhưng bà không ký tên. Tuy nhiên, sau đó giữa hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng do ông Đ và bà T đã chuyển nhượng phần đất cho bà Nguyễn Ngọc B với giá cao hơn giá đã thỏa thuận với ông S. Do đó, nay ông S yêu cầu ông Đ và bà T trả số tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã ký kết với tổng số tiền là 352.000.000 đồng. Nguồn tiền việc đặt cọc là của vợ chồng nhưng bà đồng ý để cho ông S đứng đơn khởi kiện, bà không có ý kiến hoặc yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản làm việc ngày 04/9/2025 Trưởng K – ông Nguyễn Văn S1 xác định: Phần đất ông S nhận đặt cọc của vợ chồng bà T là đất bảo lưu ven sông, Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Năm 2024 vợ chồng bà T có đến nhờ ông xác nhận có chứng kiến việc mua bán phần đất với bà Nguyễn Ngọc B do đất chưa được Nhà nước cấp quyền nên ông không đồng ý xác nhận. Tuy nhiên, sau đó việc mua bán giữa vợ chồng bà T vẫn chuyển nhượng phần đất cho bà B. Sau khi nhận chuyển nhượng bà B không sinh sống trên phần đất mà giao cho người nhà sinh sống và quản lý.

Tại phiên tòa:

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã chấp hành đúng

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt S. Buộc ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T trả cho ông Nguyễn Việt S số tiền đặt cọc 88.000.000 đồng và tiền phạt cọc 264.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Việt S khởi kiện ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T cư trú tại Khóm G, xã C, tỉnh Cà Mau nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Ông S xác định vào ngày 18/9/2023 ông và bà T xác lập hợp đồng đặt cọc. Ông đặt cọc số tiền 88.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất diện tích 49,5m²; nhà gắn liền với đất có kết cấu nền gạch mái lợp tol, vách thiếc, toạ lạc tại Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm G, xã C, tỉnh Cà Mau); giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông Đ, bà T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Ngọc B với giá 130.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do ông Đ, bà T vi phạm hợp đồng ký kết nên yêu cầu ông Đ, bà T trả tiền đặt cọc 88.000.000 đồng và tiền phạt cọc 264.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2023.

[2.1] Xét yêu cầu của ông S về việc buộc ông Đ, bà T trả số tiền đặt cọc 88.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2023 giữa ông S và bà T có nội dung “... Đối tượng của Hợp đồng này là số tiền 120.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng) tiền Việt Nam hiện hành mà Bên A đặt cọc cho bên B để nhận chuyển nhượng thửa đất tại: Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau theo giấy mua bán nhà và đất ở ký ngày 10/01/2023 có bên bán Nguyễn Thị T1 bên mua Đoàn Công Đ, Nguyễn Thị T và trưởng ấp là ông Phạm Văn X cùng ký tên xác nhận”. Nhận thấy, khi giao nhận tiền đặt cọc bà T đã ký biên nhận đã nhận số tiền 88.0000.0000 đồng. Nên có đủ cơ sở để xác định bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc nên đã ký xác lập hợp đồng đặt cọc. Như vậy, việc ông

S và bà T xác lập hợp đồng đặt cọc là thực tế có xảy ra. Tại biên bản ngày 04/9/2025 Trường K – ông Nguyễn Văn S1 xác định: Năm 2024 vợ chồng bà T đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Ngọc B. Và tại hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ngày 11/01/2024 thể hiện vợ chồng bà T đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Ngọc B với giá 130.000.000 đồng, vấn đề này cũng phù hợp với lời trình bày của gia đình bà B tại biên bản làm việc 04/9/2025. Như vậy, lý do hai bên không xác lập hợp đồng chuyển nhượng được là do vợ chồng bà T đã chuyển nhượng đất cho bà B với giá cao hơn giá đã thỏa thuận với ông S. Do đó, ông S yêu cầu ông Đ và bà T trả số tiền đặt cọc là có cơ sở.

[2.2] Về số tiền phạt cọc: Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2023 có nội dung: “*Nếu hai bên không thực hiện theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền đặt cọc*”. Hơn nữa, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...*”. Theo thỏa thuận trên bà T vi phạm hợp đồng nên ông Đ và bà T phải chịu phạt vi phạm theo hợp đồng đặt cọc đã ký với số tiền 264.000.000 là có cơ sở.

[2.3] Về trách nhiệm thanh toán nợ: Mặc dù hợp đồng đặt cọc do bà T xác lập nhưng ông Đ và bà T là vợ chồng, hiện còn chung sống với nhau và chưa có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào bằng văn bản được cơ quan có thẩm quyền xác định ông Đ và bà T tự chịu trách nhiệm cá nhân đối với giao dịch do một người thực hiện nên đối chiếu quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình, ông Đ có trách nhiệm liên đới cùng với bà T trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông S là phù hợp.

[2.4] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S buộc ông Đ và bà T trả cho ông S số tiền đặt cọc 88.000.000 đồng và tiền phạt cọc 264.000.000 đồng, tổng cộng 352.000.000 đồng.

[3] Trường hợp ông Đ và bà T chậm thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[4] Hiện nay, ông S đang quản lý giấy mua bán nhà và đất ở ngày 10/01/2023 do đó buộc ông S trả lại giấy giấy mua bán nhà và đất cho ông Đ và bà T là phù hợp.

[5] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S được Toà án chấp nhận nên ông Đ và bà T phải chịu án phí theo quy định tại

khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, Điều 401, Điều 418 của Bộ luật Dân sự. Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt S.

Buộc ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T trả cho ông Nguyễn Việt S số tiền đặt cọc 88.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 264.000.000 đồng, tổng cộng 352.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi hai triệu đồng).

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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Nguyễn Việt S trả lại cho ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T giấy mua bán nhà và đất ở ngày 10/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Đoàn Công Đ, bà Nguyễn Thị T.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Đoàn Công Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 17.600.000 đồng.

- Ông Nguyễn Việt S đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 9.100.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004123 ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau), ông S được nhận lại toàn bộ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Như