TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2025/DS-ST
Ngày: 18 - 4 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Hà
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Công Trọn
Ông Nguyễn Trường Hận

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Mỹ Tiên là Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 873/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1974; Cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Kim Y, sinh năm 1961; Cư trú: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1960; Cư trú: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2024 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Trần Kim Y trình bày:

- Vào ngày 29/3/2022 Bà Trần Thị P có đặt cọc cho Ông Nguyễn Minh C 04 chỉ vàng 24K (Ông C lập biên nhận nhận cọc cho bà P giữ) để chuyển nhượng 11 công đất tầm lớn, toạ lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau của ông C với giá 160 chỉ vàng 24K. Phần đất do ông Nguyễn Văn Thưởng (Cha ruột ông C) đứng tên quyền sử dụng đất. Đôi bên thoả thuận, đến cuối tháng 3/2022 âm lịch ông C phải hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà P và bà P sẽ giao đủ số vàng còn lại cho ông C. Do ông C không thực

hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông Thưởng sang ông C và từ ông C sang bà P nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết.

- Sau khi đặt cọc, bà P có quản lý, sử dụng đất đến tháng 3/2024 thì phía ông C lấy lại đất để canh tác cho đến nay nhưng không trả lại số vàng đã nhận cọc cho bà P.

- Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên nay bà P yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 giữa bà P và ông C vô hiệu, ông C phải hoàn trả cho bà P 04 chỉ vàng 24K; không yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết việc phạt cọc.

Đối với bị đơn Ông Nguyễn Minh C: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông C để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham dự phiên tòa nhưng ông C không có mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông C về nội dung khởi kiện của bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Do bị đơn Ông Nguyễn Minh C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt tại phiên tòa nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị P về việc tuyên hợp đồng đặt cọc (Biên nhận) ngày 29/3/2022 giữa Ông Nguyễn Minh C và Bà Trần Thị P vô hiệu; ông C hoàn trả cho bà P 04 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 29/3/2022 giữa Ông Nguyễn Minh C và Bà Trần Thị P đã giao kết hợp đồng đặt cọc (Biên nhận). Theo đó, bà P đã đặt cọc cho ông C 04 chỉ vàng 24K để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 11 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 160 chỉ vàng 24K.

Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: "Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định".

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, cả ông C, bà P đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tự nguyện khi giao kết hợp đồng; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa đôi bên là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Đặt cọc là việc một bên (Sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (Sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (Sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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".

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc nêu trên là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên hợp đồng đặt cọc cũng vô hiệu theo.

Khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả".

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất hiện nay do ông C quản lý, sử dụng nên bà P không phải trả đất cho ông C; ông C phải hoàn trả khoản vàng đã nhận cọc cho bà P. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, xác định hợp đồng đặt cọc giữa đôi bên là vô hiệu, ông C phải hoàn trả cho bà P 04 chỉ vàng 24K.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Theo đó, ông C phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số vàng hoàn trả số tiền 2.106.000 đồng (Tại thời điểm xét xử, giá vàng của Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố giá mua vào đối với vàng 24K (999) 10.530.000 đồng/chỉ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 131, 328 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị P.

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận) ngày 29/3/2022 giữa Ông Nguyễn Minh C và Bà Trần Thị P là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc Ông Nguyễn Minh C trả cho Bà Trần Thị P 04 (Bốn) chỉ vàng 24K.

2. Về án phí:

- Bà Trần Thị P không phải chịu án phí. Ngày 14/10/2024 bà P đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 829.000 đồng (Tám trăm hai mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005707 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được nhận lại.

- Ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí số tiền 2.406.000 đồng (Hai triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn đồng), chưa nộp.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 thoả 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, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Bà Trần Thị P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn Ông Nguyễn Minh C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Thị Hồng Hà