

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 303/2026/DS-ST
Ngày 28 – 8 – 2026
(V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc)

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng;
Ông Mã Văn Phi.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Đăng Huy, là Thư ký Tòa 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:** Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2026/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3168/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1983. Căn cước số 0961830146xx. Địa chỉ: Số G, đường N, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng P1, sinh năm: 1953. CCCD số 0960530028xx (có mặt).

Địa chỉ: số C, đường H, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Tú N, sinh năm 1977. CCCD số 0961770059xx (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trịnh Quang T, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

2. Ông Trần Quang P2, sinh năm 1983. Căn cước số 0960830088xx (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà không số, khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2025 giữa bà Huỳnh Thị P và bà Trần Thị Tú N có ký kết Hợp đồng đặt cọc (V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Theo nội dung hợp đồng bà N (bên B) thống nhất chuyển nhượng cho bà P (bên A) phần đất tại thửa số 429 tờ bản đồ số 11 diện tích 420m² trong tổng diện tích 605,5m² tọa

lạc tại khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau với giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng với thời gian đặt cọc là 45 ngày. Phạt vi phạm hợp đồng bằng 2 lần tiền đặt cọc. Ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng ngày 24 tháng 12 năm 2025 bà P giao cho bà N tiền đặt cọc và bà N đã trực tiếp nhận số tiền là 5.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 27 tháng 12 năm 2025 bà P tiếp tục đến giao cho bà N tiền và chị N đã trực tiếp nhận tiền cọc là 45.000.000 đồng (tiền đặt cọc lần thứ hai). Tổng số tiền tính đến ngày 27 tháng 12 năm 2025 bà P trực tiếp giao cho bà N tiền cọc và bà N đã nhận 2 lần tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (theo bản xác nhận ngày 27/12/2025).

Đến hạn, vào ngày 09/02/2026 bà P nhiều lần yêu cầu bà N tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) để thanh toán số tiền còn lại nhưng bà N cố tình né tránh, không thực hiện. Vì vậy nay bà P yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 24/12/2025 giữa Huỳnh Thị P với Trần Thị Tú N.

- Buộc bà Trần Thị Tú N hoàn trả tổng số tiền 150.000.000đ. Trong đó: Tiền đặt cọc 50.000.000đ, phạt cọc bằng 2 lần tiền đặt cọc 100.000.000đ.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2025 và buộc bà N hoàn trả cho bà P tổng số tiền 60.000.000 đồng, trong đó có 10.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- *Tại Biên bản ghi ý kiến, bị đơn trình bày:* Bà thừa nhận vào ngày 24 tháng 12 năm 2025 giữa bà và bà Huỳnh Thị P có ký kết Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) và bà có nhận tiền 02 lần với tổng số tiền là 50.000.000đ. Nay bà thừa nhận và đồng ý Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 24/12/2025 giữa Huỳnh Thị P với Trần Thị Tú N và hoàn trả cho bà Huỳnh Thị P số tiền 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phạt cọc bà xin không thanh toán do hiện nay bà bệnh nhiều, hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên không còn khả năng.

- *Tại biên bản ghi ý kiến ông Trịnh Quang T trình bày:*

Ông là chồng bà Trần Thị Tú N, ông xác định việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc của bà P ông không biết cũng không liên quan nên nay bà P kiện bà N ông không có trách nhiệm trong vụ án này.

- *Tại biên bản ghi ý kiến ông Trần Quang P2 trình bày:*

Đối với ông Trần Quang P2 là em ruột bà N cũng là người đồng sở hữu tài sản đối với phần đất bà N chuyển nhượng cho bà P, anh xác định khi biết việc bà N và bà P thỏa thuận chuyển nhượng đất anh có ngăn cản nhưng bà P vẫn tiến hành giao tiền cọc, nay bà P kiện bà N hoàn trả tiền cọc và phạt cọc anh xác định không liên quan cũng không có trách nhiệm trong vụ này.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 328, 385, 423, 424, 427, 428 Bộ luật dân sự:

- + Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*), ngày

24/12/2025 giữa Huỳnh Thị P với Trần Thị Tú N.

Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 60.000.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc 5.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng 45.000.000 đồng, tiền phạt cọc 10.000.000 đồng.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Trần Thị Tú N xin vắng mặt hòa giải, xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2025 và bị đơn hoàn trả tổng số tiền 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có thay đổi yêu cầu, Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2025 và bị đơn hoàn trả tổng số tiền 60.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 24/12/2025 và bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn với tổng số tiền 60.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Ngày 24 tháng 12 năm 2025 giữa bà Huỳnh Thị P và bà Trần Thị Tú N có ký kết Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*). Theo nội dung hợp đồng, bà N thống nhất chuyển nhượng cho bà P phần đất tại thửa số 429 tờ bản đồ số 11 có diện tích 605,5m² tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà P đã đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng và thỏa thuận nếu không chuyển nhượng sẽ phạt 2 lần tiền cọc với số tiền tương ứng là 10.000.000 đồng, đến ngày 27/12/2025 bà P thanh toán cho bà N thêm số tiền 45.000.000 đồng, tổng số các lần nguyên đơn đã đặt cọc và thanh toán cho bị đơn là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất việc ký kết và giao nhận tiền. Nay bị đơn thống nhất Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) lập ngày 24/12/2025 và hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 50.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) lập ngày 24/12/2025 và buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng:

Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng. Do phần đất chuyển nhượng bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng và bị đơn đã nhận tiền do nguyên đơn giao nên bị đơn hoàn trả theo nhận định trên.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đặt ra yêu cầu phạt cọc với số tiền 10.000.000 đồng. Xét thấy, tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận mức phạt cọc 2 lần tiền cọc tương ứng với số tiền 10.000.000 đồng, việc các bên không tiến hành giao kết hợp đồng là do lỗi bên chuyển nhượng (bà N), bởi theo hợp đồng ngày 09/02/2026 các bên tiến hành ký kết Hợp đồng

chuyển nhượng theo quy định nhưng do phần đất chuyển nhượng đứng tên đồng sở hữu cùng với ông Trần Quang P2, ông P2 có ngăn cản khi tiến hành giao kết đặt cọc nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết dẫn đến ông P2 không thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng từ đó mới phát sinh tranh chấp, vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu phạt cọc với số tiền 10.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về trách nhiệm thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền 60.000.000 đồng. Ông Trịnh Quang T xác định việc bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc ông không hay biết và cũng không có ký tên nên không có trách nhiệm. Xét thấy, thời điểm các bên thỏa thuận và ký kết Hợp đồng do bà P và bà N thực hiện nên buộc bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định.

Đối với ông Trần Quang P2 và bà Trần Thị Tú N có phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[7] Về chi phí tố tụng: Không phát sinh nên không đặt ra xử lý.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, các Điều 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 328, 385, 423, 424, 427, 428, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng đặt cọc (*V/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) lập ngày 24/12/2025 giữa Huỳnh Thị P với Trần Thị Tú N.

Buộc bà Trần Thị Tú N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị P tổng số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc, 5.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng 45.000.000 đồng, tiền phạt cọc 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Tú N không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Tú N phải nộp án phí số tiền 3.300.000 đồng (chưa nộp).

+ Bà Huỳnh Thị P không phải nộp án phí. Ngày 31/3/2026 bà P đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) được hoàn lại toàn bộ cho bà P khi án có hiệu lực.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng

cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 4, 34, 36 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND KV1 - Cà Mau;
- THA DS Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thu