

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 34/2026/DS-ST
Ngày 06-02-2026
V/v tra chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Thắng

Ông Đinh Chí Hiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc tra chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2025/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Y K, sinh năm 1979 (có mặt)

Số căn cước công dân 096179012534

2. Ông Lê Minh T, sinh năm 1970 (có mặt)

Số căn cước công dân 096070015514

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1952 (có mặt)

Số căn cước công dân 096052001716

Địa chỉ cư trú: Ấp 18, xã NP (xã KT cũ), tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần H D, sinh năm 1953 (có mặt)

Số căn cước công dân 096153002314

Địa chỉ cư trú: Ấp 18, xã NP, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Lư Mai A (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã NH, tỉnh Cà Mau.

NỘI D VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 29/10/2025, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bà Trần Y K và ông Lê Minh T cùng thống nhất trình bày:*

Do quen biết nên vào năm 2019 bà Mai A có giới thiệu cho vợ chồng bà K, ông T chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Bá L, bà Trần H D phần đất tọa lạc tại ấp TH A, xã KT với giá thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng.

Đến ngày 05/12/2019 vợ chồng bà K có đặt cọc cho ông L nhận số tiền 250.000.000 đồng và có làm biên nhận do bà Mai A, ông L ký tên. Hai bên thỏa thuận khi vợ chồng ông L làm xong thủ tục chuyển tên QSD đất thì vợ chồng bà K giao đủ số tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông L không giao đất và vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển tên QSD đất cho vợ chồng bà K. Vì vậy vợ chồng bà K, ông T yêu cầu vợ chồng ông L, bà D hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc 250.000.000 đồng cho vợ chồng bà K, ông T.

**Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Bá L trình bày:*

Ông L thống nhất với lời trình bày của bà K, ông T về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ông L thừa nhận có nhận 250.000.000 đồng tiền đặt cọc theo biên nhận ngày 05/12/2019 và thỏa thuận trong thời gian 01 tháng ông sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng bà K, ông L; Trường hợp không chuyển nhượng được thì ông L sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên hai bên không có làm hợp đồng đặt cọc, không có hợp đồng chuyển nhượng đất. Do hoàn cảnh nên vợ chồng bà K với ông L có gặp nhau và thống nhất không tiếp tục chuyển nhượng đất.

Tại buổi hòa giải ông L thống nhất hoàn trả cho vợ chồng ông T 250.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa ông L không thống nhất theo yêu cầu của ông T, bà K. Bởi vì giá vàng tăng mạnh nên phần đất ông L dự kiến chuyển nhượng cho vợ chồng ông T đã bị Thi hành án kê biên để thi hành án do vợ chồng ông L không có khả năng chuộc lại phần đất cổ.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng bà Lư A nhận do giới thiệu cho ông L chuyển nhượng đất ông L không yêu cầu giải quyết tại vụ án.

**Tại phiên tòa bà Trần H D trình bày:*

Bà thống nhất theo trình bày của ông L. Bà D thừa nhận có nhận 250.000.000 đồng tiền đặt cọc của vợ chồng ông T. Nhưng do vợ chồng ông T

không tiếp tục chuyển nhượng đất, phần đất vợ chồng ông T chuyển nhượng nay đã bị Thi hành án kê biên không còn nên vợ chồng bà D không có khả năng hoàn trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lê Minh T và bà Trần Y K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Bá L, bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả toàn tiền cọc mua bán đất nên đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Ông L, bà H có địa chỉ cư trú tại ấp 18, xã NP, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án có tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự nhưng bà Mai A không có văn bản ý kiến và vắng mặt khi hòa giải, xét xử không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Mai A này theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại đơn khởi kiện ông T, bà K yêu cầu ông L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng nhưng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông T, bà K yêu cầu vợ chồng ông L, bà D có nghĩa vụ cùng hoàn trả 250.000.000 đồng đã nhận. Ông L, bà D thừa nhận có nhận của vợ chồng bà K, ông T số tiền 250.000.000 đồng nhưng ông L, bà D không thống nhất hoàn trả theo yêu cầu của ông T, bà D. Xét thấy, yêu cầu của ông T, bà K yêu cầu ông L, bà D trả toàn tiền cọc là có cơ sở. Bởi vì, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên thừa nhận có giao nhận số tiền cọc 250.000.000 đồng theo biên nhận ngày 05/12/2019 nhưng hai bên chưa ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất. Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông L, bà D thừa nhận có nhận tổng số tiền 250.000.000 đồng của vợ chồng bà K, ông T và có ký biên nhận ngày 05/12/2019 với mục đích đặt cọc để vợ chồng bà K, ông T chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà D phần đất khoảng 21 công, đất tọa lạc tại ấp TH A, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Đồng thời ông L thừa nhận khi nhận tiền cọc hai bên thỏa thuận trường hợp không chuyển nhượng đất ông L sẽ hoàn trả số tiền cọc ông L đã

nhận. Tại phiên tòa ông L, bà D cùng xác định phần đất mà vợ chồng ông L, bà D dự định chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà K hiện nay đã bị Thi hành án kê biên nên trường hợp có tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T, bà K thì ông L, bà D cũng không có đất để giao theo hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa vợ chồng ông L, bà D cùng thừa nhận số tiền 250.000.000 đồng nhận của vợ chồng ông T, bà D về sử dụng chung trong gia đình nên bà D cùng có nghĩa vụ thanh toán với ông L là có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên buộc ông L, bà D có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà K số tiền 250.000.000 đồng theo biên nhận ngày 05/12/2019 là phù hợp.

Đối với việc ông L cho rằng có đưa cho bà Mai A số tiền 100.000.000 đồng trong tổng số tiền 250.000.000 đồng mà bà K, ông T giao cho ông L, bà D thì ông L, bà D có quyền khởi kiện bà Mai A tại vụ án khác.

[4] Về lỗi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông L, bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, bà Trần Y K đối với ông Nguyễn Bá L, bà Trần H D về việc yêu cầu hoàn trả số tiền cọc theo biên nhận ngày 05/12/2019.

Buộc ông Nguyễn Bá L và bà Trần H D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Minh T và bà Trần Y K tổng số tiền 250.000.000 đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) theo biên nhận ngày 05/12/2019.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Minh T, bà Trần Y K (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Bá L, bà Trần H D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Y K, ông Lê Minh T, ông Nguyễn Bá L, bà Trần H D không phải chịu án phí. Vào ngày 29/10/2025 ông T, bà K có dự nộp 6.250.000 đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003524 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau nay được nhận lại.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Thắng – Đình Chí Hiễn

Nguyễn Kiều Trang