

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

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

Bản án số: 97/2026/DS-ST
Ngày 22 – 4 – 2026
(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 1 - CÀ MAU, TỈNH 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: Bà Vũ Thị Mỹ Linh;

Bà Huỳnh Trúc Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc, 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 Huỳnh Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 703/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 661/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tăng Bửu N, sinh năm 1974. CCCD số 096074000868 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã L, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1979. CCCD số 096079002048 (vắng mặt).

Bà Võ Nguyễn Thu H, sinh năm 1982. CCCD số 096182008586 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường K Bạc Liêu, khóm A, phường H, tỉnh Cà Mau;

Chỗ ở hiện nay: Số A, đường T, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, phường L, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: T, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T – chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ: khóm D, phường T, 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, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/12/2024 ông có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H số tiền 1.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) với diện tích 5.632,1m² đất nuôi trồng thủy sản, theo giấy chứng nhận

QSDĐ số CD 799266, số vào sổ CH00363 do UBND thành phố C cấp ngày 11/05/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cập nhật thay đổi chủ sở hữu - sử dụng ngày 28/05/2020, phần đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 51, tọa lạc tại khóm A phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau).

Phần đất chuyển nhượng có giá trị 4.500.000.000 đồng và thời hạn đặt cọc 03 tháng từ ngày 24/12/2024 đến ngày 24/03/2025 hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông L và bà H. Đồng thời, ông L, bà H thỏa thuận là nếu bên chuyển nhượng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là tôi theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 thì bên chuyển nhượng sẽ phải trả cho ông 300% giá trị hợp đồng đặt cọc. Đến nay bên ông L, bà H vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 giữa ông với ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H, buộc ông L, bà H phải có trách nhiệm trả lại cho ông tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.200.000.000 đồng, liên quan đến phần đất diện tích 5.632,1m² tọa lạc tại đường K, khóm A phường H, tỉnh Cà Mau. Tổng yêu cầu ông L, bà H trả cho ông số tiền 2.400.000.000 đồng.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc, bị đơn ông Nguyễn Vũ L trình bày:*

Vào ngày 24/12/2024 giữa vợ chồng ông và ông Tăng Bửu N1 có thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc, có lập hợp đồng đặt cọc, không công chứng chứng thực và vợ chồng ông nhận số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, do không thực hiện được việc chuyển nhượng nên nay ông thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc và ông đồng ý trả lại ông N1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Đối với số tiền nguyên đơn yêu cầu phạt cọc 1.200.000.000 đồng ông không đồng ý, do hoàn cảnh gặp nhiều khó khăn. Theo Quyết định số 119/2023/QĐST-HNGĐ ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau về việc công nhận thuận tình ly hôn giữa ông và bà H, ông và bà H đã ly hôn nhưng tài sản tự thỏa thuận (chưa chia tài sản chung) nên khi ký hợp đồng đặt cọc phải có mặt vợ chồng. Ông xác định hiện nay ông không biết địa chỉ bà H đang cư trú và sinh sống, khi nhận các thông báo tố tụng của Tòa án về việc ông N1 khởi kiện, ông có điện thoại báo bà H biết nội dung tranh chấp nhưng bà không ý kiến. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh tỉnh C để vay số tiền 2.500.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Nguyễn Thu H vắng mặt nên không trình bày ý kiến.

- *Tại bản tự khai và được bổ sung tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng trình bày:*

Ngày 12/01/2023, ông Nguyễn Vũ L đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 40/2023/7475651/HĐTD với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ cụ thể như sau: Hạn mức cấp tín dụng là 6.600.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng. Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay trong hạn: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khi vay ông L có thế chấp nhiều tài sản trong đó có tài sản diện tích 5.632,1m² đất nuôi trồng thủy sản, theo giấy chứng

nhận QSDĐ số CD 799266, số vào sổ CH00363 do UBND thành phố C cấp ngày 11/05/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cập nhật thay đổi chủ sở hữu - sử dụng ngày 28/05/2020. Tuy nhiên, sự việc giữa Ngân hàng và ông L đã được giải quyết xong thể hiện tại Bản án số 15/2025/KDTM-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Bản án số 09/2025/KDTM-PT ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Do đó vụ kiện tranh chấp giữa ông Tăng Bửu N1 và ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H về Hợp đồng đặt cọc Ngân hàng không ý kiến hay yêu cầu gì.

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 Điều 328 Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024 giữa ông Tăng Bửu N1 với ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H.

Buộc ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Tăng Bửu N1 tổng số tiền 2.400.000.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 1.200.000.000 đồng.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H đã được triệu tập họp lệ đến Tòa án tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng ông, bà vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 giữa ông với ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H, buộc ông L, bà H phải có trách nhiệm trả lại cho ông tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.200.000.000 đồng; bị đơn ông L đồng ý trả lại tiền cọc 1.200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc, bà H không ý kiến. 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:

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2024 giữa ông Tăng Bửu N1 với ông Nguyễn Vũ L và bà Võ Nguyễn Thu H được thiết lập trên tinh thần tự nguyện. Nội dung: Ông N1 có đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông L, bà H nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất thửa số 51, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.632,1m² với thời hạn 03 tháng hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và thực tế đến nay thỏa thuận giữa các bên chưa thực hiện. Xét Hợp đồng đặt cọc trên các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện nên phải có trách nhiệm thực hiện. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 799266, số vào sổ CH00363 do UBND thành phố C cấp ngày 11/05/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cập nhật thay đổi chủ sở hữu - sử dụng ngày 28/05/2020, phần đất thuộc tờ bản đồ số 25, thửa số 51, diện tích 5.632,1m² tọa lạc tại khóm A phường F,

thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) ông L, bà H đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ từ tháng 01/2023 nhưng ông L, bà H vẫn ký hợp đồng đặt cọc với ông N1 nhằm chuyển nhượng phần đất thế chấp và cam kết nếu sau 03 tháng bên B (ông L, bà H) không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho bên A (ông N1) thì phải trả cho bên A 300% giá trị hợp đồng đặt cọc. Việc này được ông L thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng của ông N1 thông qua Ngân hàng chuyển khoản, theo ông N1 trình bày và tài liệu thu thập được thể hiện ông L, bà H có vay tiền tại Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh C nên ông L, bà H nhận tiền đặt cọc và tất toán một phần của khoản vay trước đó tại Ngân hàng, nhưng ông L không đồng ý phạt cọc do hiện nay gia đình khó khăn. Đối với bà H không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, yêu cầu của ông N1 là có cơ sở, phù hợp với trình bày của ông L và chứng cứ thu thập được thể hiện bị đơn có nhận số tiền đặt cọc của ông N1 là 1.200.000.000 đồng, do đó buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc, phạt cọc với tổng số tiền 2.400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

[4] Về trách nhiệm thanh toán: Ông N1 yêu cầu ông L, bà H cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả. Ông L xác định trách nhiệm thanh toán là của ông, do phần đất chuyển nhượng đứng tên ông, thời điểm ký Hợp đồng ông và bà H đã ly hôn theo Quyết định số 119/2023/QĐST-HNGĐ ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau (nay là Khu vực 1 – Cà Mau) về việc công nhận thuận tình ly hôn giữa ông và bà H, về tài sản tự thỏa thuận (chưa chia tài sản chung) nên khi ký hợp đồng đặt cọc phải có mặt vợ chồng ông. Xét thấy, việc ông L, bà H ly hôn ông N1 hoàn toàn không biết và khi ký Hợp đồng đặt cọc thì bà H vẫn có mặt và thống nhất ký tên. Hơn nữa, khi ông L, bà H ly hôn thì tài sản chung tự thỏa thuận nên thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông bà vẫn có quyền về tài sản. Vì vậy buộc ông L, bà H cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông N1 là phù hợp, đúng quy định.

[5] Đối với việc ông L, bà H thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 799266, số vào sổ CH00363 do UBND thành phố C cấp ngày 11/05/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cập nhật thay đổi chủ sở hữu - sử dụng ngày 28/05/2020, hiện vụ việc đã được giải quyết thể hiện tại 02 Bản án số 15/2025/KDTM-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Bản án số 09/2025/KDTM-PT ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, nay Ngân hàng không ý kiến gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

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

[7] 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 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 328, 468 của Bộ luật dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/12/2024 giữa ông Tăng Bửu N1 với ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H [Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.632,1m² tọa lạc tại khóm A phường F, thành phố C (nay là phường H), tỉnh Cà Mau].

Buộc ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Tăng Bửu N1 tổng số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng, phạt cọc 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Tăng Bửu N1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H 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:

+ Ông Tăng Bửu N1 không phải nộp án phí. Ngày 22/12/2025 ông N1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 40.000.000đ theo biên lai thu số 0006800 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Nguyễn Vũ L, bà Võ Nguyễn Thu H phải nộp án phí tổng số tiền 80.300.000 đồng (chưa nộp). Trong đó: hủy hợp đồng đặt cọc 300.000 đồng; tiền cọc, phạt cọc 80.000.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn 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 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.

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

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

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

Số: 64/2026/QĐ-SCBSBA

Cà Mau, ngày 08 tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

Căn cứ vào điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do lỗi rõ ràng về chính tả Bản án số 97/2026/DS-ST, ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau đã giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Tăng Bửu N, sinh năm 1974. CCCD số 096074000868.

Địa chỉ: ấp N, xã L, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1979. CCCD số 096079002048.

Bà Võ Nguyễn Thu H, sinh năm 1982. CCCD số 096182008586.

Cùng địa chỉ: Số C, đường K Bạc Liêu, khóm A, phường H, tỉnh Cà Mau;

Chỗ ở hiện nay: Số A, đường T, khóm C, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, phường L, tỉnh Cà Mau).

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

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ: T, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung trong Bản án số 97/2026/DS-ST, ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau như sau:

- Tại dòng thứ 21 từ dưới đếm lên trang 2; dòng thứ 5, 22, 25 và 34 từ dưới đếm lên trang 3; dòng thứ 15, 20, 22 và 28 từ dưới đếm lên trang 5 bản án nêu trên đã ghi: “Tăng Bửu N”

- Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

“Tăng Bửu N”

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án cùng cấp;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

THẨM PHÁN

(Đã ký)

Lê Thị Thu

