

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

*Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày: 30/01/2026
V/v “ Tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ thanh toán ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Tân Nghị

- Bà Lê Thị Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly – Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

Ngày 30/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 504/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2026/QĐST - DS ngày 28/01/2026 Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2026/QĐST – DS ngày 22/01/2026 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Túy M, sinh năm: 1982. Trú tại: 7 C, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

* ***Bị đơn:*** Ông Trần Hữu C, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Thôn P, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

NHẬN THẤY:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Túy M trình bày:*

Ngày 31/7/2025, giữa bà M và ông Trần Hữu C có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất. Theo đó, ông C bán cho bà M thửa đất số 192, tờ bản đồ địa chính số 42, diện tích đất 200m² tại thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá 2.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà M đã đặt cọc cho ông C số tiền: 320.000.000 đồng và đến ngày 31/8/2025 sẽ ra công chứng chuyển nhượng sang tên. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ra công chứng ông C vẫn không có sổ và xin hẹn ngày khác công chứng, sau nhiều lần hứa hẹn thì ngày 11/11/2025 đến ngày 26/11/2025 ông C sẽ hoàn cọc và trả cho bà M số tiền cọc và thêm 60.000.000 đồng nhưng đến nay ông

C vẫn không thực hiện.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hữu C có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền: 320.000.000 đồng tiền nhận cọc và tiền phạt cọc 320.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà M yêu cầu ông C phải trả là 640.000.000 đồng.

** Tại bản trình bày, biên bản hòa giải bị đơn ông Trần Hữu C trình bày:*

Ông C và bà M có ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 31/7/2025 về việc mua bán đất. Theo đó, ông C bán cho bà M thửa đất số 192, tờ bản đồ địa chính số 42, diện tích đất 200m² tại thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá 2.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký đặt cọc về việc mua bán đất thì bà M cọc số tiền: 320.000.000 đồng và hẹn ngày 31/8/2025 sẽ ra công chứng. Tuy nhiên, do ông C chưa làm được sổ nên chưa thể công chứng được, ông C có xin bà M cho ông C thêm thời gian.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu ông C trả số tiền cọc 320.000.000 đồng thì ông C đồng ý nhưng ông C không đồng ý trả tiền phạt cọc vì lý do khách quan ông C mới không ra sổ được chứ không phải lỗi của ông C và vẫn muốn bán đất cho bà M.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng 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] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Túy M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Trần Hữu C trả số tiền: 320.000.000 đồng là tiền nhận cọc chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 192, tờ bản đồ địa chính số 42, diện tích đất 200m² tại thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và tiền phạt cọc 320.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà M yêu cầu ông C phải trả là 640.000.000 đồng.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa ông Trần Hữu C với bà Lê Thị Túy M thì thấy:

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì các bên đương sự thống nhất thỏa thuận: “ bên A (gọi là ông C) đồng ý bán cho bên B (gọi là bà M) thửa đất số 97, tờ bản đồ số 26, diện tích: 200m² tại địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá bán là: 2.000.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền: 320.000.000 đồng, số tiền còn lại: 1.680.000.000 đồng. Bán đến công chứng thời gian 01 tháng công chứng bắt đầu ngày 31/07/2025 đến ngày 31/08/2025. Bên A có trách nhiệm đôn đốc để ra sổ nhanh. Bên A cam kết có đầy đủ giấy tờ pháp lý chứng minh BĐS ở Điều 1 là tài sản của mình, BĐS trên không liên quan đến thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ

cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Đến thời gian hẹn ở Điều 2, nếu bên B không tiến hành làm thủ tục nhận chuyển nhượng BĐS trên thì mất số tiền đã đặt cọc hoặc bên A không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng BĐS trên cho bên B thì phải bồi thường cho bên B một khoản gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc”.

[4] Về nguồn gốc đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 26, diện tích: 200m² tại địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là thôn D, xã B, thành phố Đà Nẵng) thì thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 05/03/1996 ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cũ cấp cho hộ ông Phan B được quyền sử dụng đất 2100m² trong đó có thửa đất số 97, tờ bản đồ số 26, diện tích 200m². Ngày 25/10/2022 đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị P. Đến ngày 11/11/2022 bà Trần Thị P chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 26, diện tích 200m² cho ông Trần Hữu C. Tuy nhiên, đến nay ông C vẫn chưa làm được thủ tục đăng ký biến động sang tên.

[5] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Túy M và bị đơn ông Trần Hữu C đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2025 thì thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên ông Trần Hữu C và đến ngày 31/08/2025 do ông C chưa làm xong giấy tờ sổ đỏ nên không công chứng được. Nên giữa bà Lê Thị Túy M và ông Trần Hữu C đã thống nhất thỏa thuận ông C trả lại tiền đã nhận cọc 320.000.000 đồng và cộng thêm khoản phạt cọc cho bà M số tiền 60.000.000 đồng, tổng cộng 380.000.000 đồng ông C đưa cho bà M vào ngày 26/11/2025 (thể hiện tại giấy cam kết ngày 11/11/2025) để chấm dứt đặt cọc. Như vậy, việc bà M và ông C viết giấy cam kết ngày 11/11/2025 là các bên đã thống nhất số tiền ông C phải trả cho bà M số tiền 380.000.000 đồng, trong đó 320.000.000 đồng là tiền ông C nhận cọc và 60.000.000 đồng tiền phạt cọc để chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/07/2025. Do đó, hợp đồng đặt cọc thực tế các bên đã chấm dứt từ ngày 11/11/2025 nên cần xác định đây là tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền, không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định, phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Túy M buộc bị đơn ông Trần Hữu C phải trả lại cho bà Lê Thị Túy M số tiền 380.000.000 đồng. Trong đó, 320.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và 60.000.000 đồng tiền phạt cọc theo giấy cam kết ngày 11/11/2025.

Không chấp nhận phần yêu cầu số tiền 260.000.000 đồng tiền phạt cọc còn lại mà nguyên đơn bà Lê Thị Túy M yêu cầu.

[7] Về án phí:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Túy M nên án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 19.000.000 đồng ông Trần Hữu C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Lê Thị Túy M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận số tiền là: 13.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 278, 280, 328, 468 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán*" của nguyên đơn bà Lê Thị Túy M đối với bị đơn ông Trần Hữu C.

Xử:

- Buộc ông Trần Hữu C phải trả cho bà Lê Thị Túy M số tiền 380.000.000 đồng (trong đó, 320.000.000 đồng là tiền nhận cọc và 60.000.000 đồng là tiền phạt cọc theo giấy cam kết ngày 11/11/2025).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

- Không chấp nhận số tiền 260.000.000 đồng tiền phạt cọc còn lại mà nguyên đơn bà Lê Thị Túy M yêu cầu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Hữu C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 19.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Lê Thị Túy M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 13.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 14.800.000 đồng bà M đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự còn lại 1.800.000 đồng cho bà Lê Thị Túy M theo biên lai thu số: 0006618 ngày 04/12/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.*
- *Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng*
- *Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng.*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

TRƯỞNG THANH PHÚC

