TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2025/DS-ST

Ngày: 08/8/2025

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 2 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Kim N**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Vũ Bá Bảo**

2. Ông **Nguyễn Văn Đ**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lã Phú Huy** - Cán bộ Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng: Bà **Lê Thị Bích Thủy** – Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐST-DS ngày 18/7/2025 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đặng Văn B**, sinh năm: 1978. Nơi ĐKHKTT: Tổ A, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng, (nay là tổ A, phường S, thành phố Đà Nẵng). Nơi cư trú hiện nay: C An Hải B, phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đại T, sinh năm: 1991. Địa chỉ: K H, phường T, thành phố Đà Nẵng theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2025 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông **Đinh Minh Q,** sinh năm: 1995. Nơi cư trú: Tổ B, phường M, quận S, Đà Nẵng. (nay là tổ B, phường S, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền bà Lê Xuân V, sinh năm 1993. Địa chỉ: B L, phường H, thành Phố Đà Nẵng theo giấy ủy quyền ngày 25/02/2025 tại Văn phòng C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Ngô Tấn S. Luật sư Văn phòng L – Chi nhánh H1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ: số H P, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2024; bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Đại T trình bày:***

Thông qua người bà con giới thiệu dẫn đến trực tiếp nhà Kiệt B đường N, phường M, quận S, Đà Nẵng gặp ông Đinh Minh Q và gia đình xem nhà và xem Giấy chứng nhận được biết nhà do ba mẹ đã sang tên cho ông Đinh Minh Q. Ông Đinh Minh Q cam kết bất động sản nêu trên là chính chủ có đầy đủ pháp lý để giao dịch, không có tranh chấp hoặc lợi ích bên thứ 3 nào khác và đang cần nhà gấp để ở nên ông Đặng Văn B đã tiến hành đặt cọc ngay. Ông Đinh Minh Q mong muốn ông Đặng Văn B đặt cọc thêm để hỗ trợ trong lúc cần tiền, nên hai bên thống nhất đặt cọc 2 lần với tổng số tiền 220.000.000 đồng và ông Đinh Minh Q cam kết ngày 29/11/2024 chắc chắn có GCN bản chính tiến hành công chứng tại VPCC N - G N, S, Đà Nẵng. Ông Đặng Văn B và bà Đặng Thị T1 làm việc và giao tiền trực tiếp cho ông Đinh Minh Q.

Ngày 22/10/2024, ông Đặng Văn B (Bên B) có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Minh Q (Bên A) để nhận chuyển nhượng nhà và đất tại Thửa đất số 413, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Kiệt B đường N, phường M, quận S, Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ DA257503, số vào sổ cấp GCN: CH02743, do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 30/03/2022, cập nhật biến động cho ông Đinh Minh Q vào ngày 01/12/2023 với tổng giá trị 2.645.000.000 đồng. Nội dung như sau: Ngày 22/10/2024, bên B

(Đặng Văn B) đặt cọc 220.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.425.000.000 đồng. Thỏa thuận khác: Bên B hỗ trợ, Bên A ra rút sổ và công chứng. Bán nhà trống, không nội thất. Bên A cam kết bất động sản nêu trên là chính chủ chủ có đầy đủ pháp lý để giao dịch, không có tranh chấp hoặc lợi ích bên thứ 3 nào khác. Hai bên thống nhất thời gian ra ký công chứng là 38 ngày tại phòng C1 - 719 N, S, Đà Nẵng. Hạn cuối đến ngày 29/11/2024.

Ngày 28/11/2024 và sáng ngày 29/11/2024, môi giới gọi và nói rằng đang ở nhà ông Đinh Minh Q, ông Q nói hẹn gặp ông Đặng Văn B và gia đình thực hiện công chứng tại VPCC N - G N, S, Đà Nẵng vào lúc 09h00 và mang theo tiền để thanh toán, hợp đồng đã soạn sẵn tại VPCC.

Ngày 29/11/2024 vào lúc 09h05p tại VPCC N - G N, S, Đà Nẵng, ông Đặng Văn B và gia đình đã chủ động hỗ trợ đặt cọc thêm tiền 50.000.000 đồng cho ông Đinh Minh Q thì ông Q tuyên bố rằng không có khả năng trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng để nhận lại tài sản thế chấp là nhà và đất tại Kiệt B đường N, phường M, quận S, Đà Nẵng. Ông Q khẳng định không có sổ đỏ bản chính để ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Tại VPCC Nguyễn Thị Diễm H, ông Đặng Văn B thông báo cho ông Đinh Minh Q và môi giới về việc khởi kiện đến Tòa án. Lúc 10h20 ngày 29/11/2024, không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông Đinh Minh Q, ông Đặng Văn B tiến hành gửi tin nhắn thông báo khởi kiện qua zalo. Đến 17h30 ngày 29/11/2024 (hết giờ làm việc của VPCC Nguyễn Thị Diễm H), ông Đặng Văn B và gia đình vân không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đinh Minh Q nên ông Đặng Văn B đã gửi Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Sơn Trà và văn bản Thông báo khởi kiện đến ông Đinh Minh Q qua đường bưu điện.

Toàn bộ sự việc tại VPCC Nguyễn Thị Diễm H đều được ông Đặng Văn B và bà Đặng Thị T1 (số tiền đặt cọc 220 triệu đồng là của bà T1) quay phim, chụp ảnh lưu lại làm chứng cứ để giao nộp cho Tòa án để giải quyết vụ án. Ngày 29/11/2024, bà Đặng Thị T1 còn mang theo tổng số tiền 2,5 tỷ đồng để tiến hành thanh toán khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng.

Chính vì vậy, ông Đặng Văn B làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng này là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng để giải quyết: Buộc ông Đinh Minh Q phải trả cho ông Đặng Văn B số tiền 220.000.000 đồng đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2024; Buộc ông Đinh Minh Q phải trả cho ông Đăng Văn B1 số tiền 220.000.000 đồng do phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2024; Tổng số tiền buộc ông Đinh Minh Q phải trả là 440.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi triệu đồng chẵn).

**** Tại bản tự khai và các biên bản hoà giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Xuân V1 trình bày***:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B (Sinh năm: 1978) khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại số tiền 220.000.000 đồng đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2024 và số tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng. Lý do được đưa ra là ông Q không giao được Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong sáng ngày 29/11/2024 (thời hạn 38 ngày). Tuy nhiên, buổi chiều ngày 29/11/2024, sau khi xóa thế chấp để nhận lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng, ông Q đã nhiều lần liên hệ với ông B để tiến hành ký kết hợp đồng thì ông B không đến. Do đó, ông B mới là người vi phạm hợp đồng đặt cọc về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ pháp lý về kết thúc thời hạn theo Điều 148 Bộ luật Dân sự, Khoản 1 quy định "khi thời hạn tính bằng ngày thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn"; và Khoản 6 quy định "thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hạn vào lúc hai mươi tư giờ của ngày đó". Trong chiều 29/11/2024, ông Q, người đại diện Văn phòng C và phía môi giới đã liên hệ rất nhiều lần cho ông B nhưng ông B không nghe máy, không đến ký kết hợp đồng mà chuẩn bị hồ sơ khởi kiện là việc làm thiếu thiện chí, nhằm đưa bị đơn vào tình huống dễ bị phạt cọc (tài liệu, chứng cứ kèm theo).

Hơn nữa, trước khi đến hạn ký chuyển nhượng, phía bị đơn đã nêu rõ hoàn cảnh do chưa tất toán khoản vay để xóa thế chấp nên nhờ phía nguyên đơn cho mượn tiền để xóa thế chấp về làm chuyển nhượng (sẽ được trừ ngay vào tiền thanh toán chuyển nhượng) nhưng nguyên đơn không đồng ý, dẫn đến việc bị đơn phải

vay ở nơi khác để tất toán; đến lúc không chuyển nhượng được thì phải thế chấp lại để trả lại cho người cho vay; phát sinh tổn kém về tiền lãi, tiền phạt từ ngân hàng và thủ tục thế chấp - xóa thế chấp, vay lại. Vì vậy, việc ông B phải chịu mất khoản tiền cọc 220.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật, đồng thời bù đắp các tổn thất đã gây ra cho bị đơn.

Từ những căn cứ trên, bị đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2024 giữa ông Đinh Minh Q và ông Đặng Văn B do ông B đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc: Chấp nhận tài sản đặt cọc (220.000.000 đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Minh Q.

**** Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng:***

- Vệc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi thụ lý vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 112, 117, 148, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai 2013, đề nghị HĐXX:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng số tiền 440.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và toàn bộ số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng thuộc về bị đơn.

Án phí DSST nguyên đơn ông Đặng Văn B phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc giữa nguyên ông Đặng Văn B với bị đơn ông Đinh Minh Q thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngày 22/10/2024, ông Đặng Văn B có ký Hợp đồng đặt cọc viết tay với ông Đinh Minh Q để nhận chuyển nhượng thửa đất số 413 tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: K N, phường M, quận S, TP . (nay là K N, phường S, thành phố Đà Nẵng) với số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng.

[3]. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết đặt cọc, các bên tham gia hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết tự nguyện của các bên không bị ép buộc. Nội dung và mục đích của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015, thời điểm kết thúc của thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 24 giờ ngày 29/11/2024. Vào lúc 17 giờ 02 phút, ngày 29/11/2024, ông Q đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, đã thông báo cho bên mua là ông B đến văn phòng công chứng để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B không có phản hồi, không đến văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên mua. Ông Q thông báo gia hạn thêm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đến 11 giờ ngày 30 tháng 11 năm 2024 nhưng ông B không phản hồi.

Như vậy, việc ông B không đến văn phòng công chứng để kí hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã vi phạm Điều 5 của Hợp

đồng. Lỗi hoàn toàn thuộc về ông B, phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án nhân dân ngày 17/6/2025 tại phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Minh Q.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B không được chấp nhận và toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đinh Minh Q được chấp nhận nên ông Đặng Văn B phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật trên số tiền 440.000.000 đồng: 20.000.000 đồng + (4% x 40.000.000 đồng) = 21.600.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 112, 117, 148, 328 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn B về việc buộc ông Đinh Minh Q phải trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng số tiền 440.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Minh Q, tuyên số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng thuộc về ông Đặng Minh Q1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 21.600.000 đồng (Hai mươi mốt triệu, sáu trăm ngàn đồng) ông Đặng Văn B phải chịu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp 10.800.000 đồng theo biên lai thu số 0003250 ngày 13/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, Đà Nẵng. Ông B còn phải nộp 10.800.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Đinh Minh Q số tiền tạm ứng án phí 5.800.000 đồng theo biên lai thu số 0007848 ngày 19/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 :
- VKSND Khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Dương Thị Kim Nhung