

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày: 22/9/2025
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 5 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Trân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Văn Châu.

Ông Nguyễn Phước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Anh Thảo là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2025/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Dương Ngọc D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số nhà 314 Tôn Đức T, phường 5, thành phố S, tỉnh S (Nay là số 314 Tôn Đức T, phường S, thành phố C) (Bà D có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Ngọc D: Ông Lưu Trí D, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 351 Nguyễn Văn L, khóm 3, phường 2, thành phố S, tỉnh S (Nay là số 351 Nguyễn Văn L, phường Phú L, thành phố C) (Ông D có mặt tại phiên tòa).

* *Bị đơn:*

- Bà Lâm Thúy L, sinh năm 1975.

- Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 48 đường số 7, khu đô thị 5A, phường 4, thành phố S, tỉnh S (Nay là số 48 đường số 7, khu đô thị 5A, phường P, thành phố C) (Bà L và ông A vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 11 tháng 3 năm 2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Dương Ngọc D trình bày: Vào ngày 13/11/2024, bà D có thỏa thuận với vợ chồng bà L, ông A nhận chuyển nhượng thửa đất số 2280, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m² tọa lạc tại ấp Phụng H, xã An H, huyện Châu T, tỉnh S với giá 1.450.000.000 đồng (Một tỉ bốn trăm năm mươi triệu đồng), thời gian đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 13/11/2024 đến ngày 13/12/2024 thì bên bà L phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà D và bà D sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bên bà L. Nhưng sau 30 ngày, vợ chồng bà L không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà D.

Nay bà Dương Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Lâm Thúy L, ông Nguyễn Hoàng A phải hoàn trả cho bà D số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), còn tiền lãi bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lâm Thúy L trình bày: Vào ngày 13/11/2024, vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Dương Ngọc D. Thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thúy L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Bà D đặt cọc 50.000.000 đồng. Số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận là bà D sẽ trả đủ khi hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, vợ chồng bà L có nói cho bà D biết là vợ chồng bà đang thế chấp thửa đất để vay tiền ở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh thành phố S) để vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Trường hợp bà D đồng ý chuyển nhượng thì trong ngày bà D đưa cho bà L số tiền 1.400.000.000 đồng để cho bà L đi tắt toán nợ cho ngân hàng. Sau đó, bà L sẽ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà D không chuẩn bị tiền kịp nên hai bên không thể ra công chứng được. Đến ngày 17/01/2025, hai bên thỏa thuận lại là “Bà D vay số tiền 1.400.000.000 đồng trả cho bà L, ngay khi ngân hàng giải ngân cho vay”. Đến khoảng đầu tháng 02/2025, bà và bà D cùng đến Văn phòng công chứng Ba X, S ký xong hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên do bà D không có tiền thanh toán cho bà L nên bà L không thể lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L được. Nay bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì khi chuyển nhượng bà đã nói rõ với bà D là bà đang thế chấp thửa đất cho ngân hàng. Do bà D không có tiền trả cho bà nên hợp đồng không thực hiện được và bà D phải mất cọc 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được là do vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lâm Thúy L không chịu trả tiền cho ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể làm thủ tục chuyển nhượng được.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng các đương sự vắng mặt không có lý do đã chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và bà Lâm Thúy L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Dương Ngọc D với vợ chồng bà Lâm Thúy L, ông Nguyễn Hoàng A ngày 13/11/2024 là do hai bên tự nguyện giao kết. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc này, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 13/11/2024 giữa bà Dương Ngọc D với vợ chồng bà Lâm Thúy L, ông Nguyễn Hoàng A là có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Xét về lỗi làm cho các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2024 hai bên có thỏa thuận nội dung: “Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 13/11/2024 đến ngày 13/12/2024. Bên A (Bên bán) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (Bên mua) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A”; “Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho Bên B thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp đôi số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng. Ngược lại nếu Bên B không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”. Tiếp theo ngày 17/01/2025, hai bên có thỏa thuận nội dung: “Số tiền 1.450.000.000 đồng, đã đưa cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng, do không có tiền mặt, nên bà L ký chuyển nhượng và làm giấy sang tên cho bà D. Bà D vay số tiền 1.400.000.000 đồng trả cho bà L ngay khi ngân hàng giải ngân cho vay”.

Xét thỏa thuận giữa hai bên theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2024 và thỏa thuận ngày 17/01/2025, không có nội dung nào thể hiện bà D phải là người bỏ ra số tiền 1.400.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng cho bà L để bà L lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2024, số tiền 1.400.000.000 đồng được hai bên thỏa thuận bà D sẽ trả “*Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A*”. Theo thỏa thuận ngày 17/01/2025, số tiền 1.400.000.000 đồng được hai bên thỏa thuận bà D sẽ trả khi “*...bà L ký chuyển nhượng và làm giấy sang tên cho bà D. Bà D vay số tiền 1.400.000.000 đồng trả cho bà L ngay khi ngân hàng giải ngân cho vay*”. Cho đến thời điểm này, vợ chồng bà L vẫn chưa ký thủ tục chuyển nhượng cho bà D với lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vợ chồng bà L đang thế chấp ở ngân hàng, do bà D chưa trả tiền nên vợ chồng bà L chưa lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng được. Xét lời trình bày của bà L, Hội đồng xét xử xét thấy, vợ chồng bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất ở ngân hàng nhưng lại nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp. Vợ chồng bà L nhận cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thì vợ chồng bà L phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Theo thỏa thuận giữa hai bên, không có thỏa thuận nào là bà D phải có trách nhiệm trả nợ ngân hàng thay cho bà L. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà L cũng hiểu rõ là khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà D mới thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại. Việc bà L cho rằng bà D không trả 1.400.000.000 đồng còn lại để cho vợ chồng bà trả nợ ngân hàng là hoàn toàn không đúng với thỏa thuận thanh toán giữa hai bên. Do vợ chồng bà L không trả nợ thì không thể có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được. Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là hoàn toàn do lỗi của vợ chồng bà L. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương

giá trị tài sản đặt cọc”. Do vợ chồng bà L vi phạm thỏa thuận nên bà D yêu cầu vợ chồng bà L hoàn trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Xét lời trình bày tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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; Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Ngọc D về việc: Buộc bị đơn bà Lâm Thúy L và ông Nguyễn Hoàng A phải hoàn trả cho bà Dương Ngọc D số tiền cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và phạt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Dương Ngọc D cho đến khi thi hành án xong mà bị đơn bà Lâm Thúy L và ông Nguyễn Hoàng A chậm trả tiền thì ông bà còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Lâm Thúy L và ông Nguyễn Hoàng A phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Dương Ngọc D không phải chịu án phí. Bà D được nhận lại 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008983 ngày 17/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh S (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

3. Về quyền kháng cáo bản án:

Nguyên đơn bà Dương Ngọc D có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn bà Lâm Thúy L, ông Nguyễn Hoàng A thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 26 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND kv5 – Cần Thơ;
- Phòng THADS kv5 – Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Ngọc TrA

