

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 17/2025/DS- ST.

Ngày: 15-9-2025.

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 8 – LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuyên và ông Nguyễn Trọng Chuẩn.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Chiêu Q, sinh năm 1985 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố N, Đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu phố N, Đường T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Chiêu Q: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1985 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Thôn C, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Bị đơn: Bà Phan Thị P, sinh năm 1978 – Có mặt.

Địa chỉ: TDP D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (TDP D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1974.

Nơi ĐKTT: B/B, T, Tổ X, KP V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (B/B, T, Tổ X, KP V, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn V: Bà Hoàng Chiêu Q, sinh năm 1985 – Văn bản ủy quyền ngày 27-5-2025 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố N, Đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu phố N, Đường T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Chiêu Q, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tôi đăng ký kết hôn với ông Phạm Văn V năm 2007 tại Phường 11, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tôi không có quan hệ thân thích với bà Phan Thị P. Theo tôi được biết chồng bà P đã chết.

Trước năm 2022, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất từ bà Phan Thị P. Do bà P thiếu nợ người khác chưa trả được nên có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau viết tắt là GCNQSDĐ) diện tích khoảng 500m², loại đất trồng cây lâu năm, liền kề thửa đất tôi và ông V đã nhận chuyển nhượng từ bà P trước đó.

Ngày 01-3-2022, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại mục đặc điểm thửa đất ghi CLN 100/698,6m², diện tích chuyển nhượng khoảng 500m² là do đất chưa được cấp GCNQSDĐ, chưa khẳng định chính xác được diện tích. Đất tọa lạc tại TDP Đ, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Cùng ngày vợ chồng tôi đã đặt cọc cho bà P số tiền 120.000.000 đồng, trả bằng tiền mặt, loại tiền không nhớ. Tôi và ông V đưa tiền, bà P là người nhận tiền. Hợp đồng được ký kết và giao tiền tại quán cà phê Hồng Nhiên, tôi là người viết, có bà P và ông V ký. Tôi không ký do nghĩ không cần thiết. Người làm chứng có bà Nguyễn Thanh N, tôi không rõ địa chỉ ở đâu do là người quen của bà P.

Hai bên thỏa thuận sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P, công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn V thì chúng tôi sẽ trả số tiền còn lại là 390.000.000 đồng cho bà P.

Tại mặt sau của Hợp đồng, bà P ghi sau khi có giấy thuế tên ông V, ông V phải thanh toán cho bà P 390.000.000 đồng (trong đó ông V trả nợ thay bà P cho bà Nh số tiền 160.000.000 đồng, bà P được nhận 230.000.000 đồng). Thỏa thuận có ông V, bà P, bà Vũ Thị Nh và bà Nguyễn Thanh N ký tên.

Sau khi Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ số DE1582XX ngày 28-10-2022 đứng tên hộ bà Phan Thị P đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 8, diện tích 698,6m², ngày 10-5-2023, tôi, ông V, bà P đến phòng công chứng tại huyện Đắk Mil công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Phía sau của hợp đồng đặt cọc, ông V ghi thêm “hôm nay ngày 10-5-2023, chúng tôi gồm bên bán và bên mua cùng ra công chứng và cam kết như sau: Sau khi ra giấy thuế tên bà Hoàng Chiêu Q thì bên B thanh toán số tiền cho bà P là 225.000.000 đồng và bà Nh số tiền 160.000.000 đồng. Sau khi ra giấy thuế mà ông V không thực hiện như trên thì hợp đồng này vô hiệu. Hai bên đã đọc lại và đồng ý”. Thỏa thuận này có bà P, ông V ký tên, bà Nguyễn Thanh N ký làm chứng.

Trước khi ký cam kết trên, tôi và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại TDP D, thị trấn Đ (tôi không rõ vì sao có sự sai lệch địa chỉ thửa đất từ TDP Đ ghi trong hợp đồng đặt cọc thành TDP D ghi trong GCNQSDĐ, hiện tại tôi chưa rõ chính xác đất là TDP D hay TDP Đ do tôi ở xa). Hợp đồng chuyển nhượng ký tại phòng công chứng tọa lạc trên địa bàn huyện Đắk Mil. Sau khi bà P ký, lẫn tên xong, công chứng viên yêu cầu cung cấp giấy xác nhận độc thân thì bà P nói để quên nên để Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng (hợp đồng chưa được xác nhận của Phòng công chứng). Bà P nói chiều mang giấy xác nhận độc thân đến phòng công chứng nhưng không mang như đã hẹn. Sau đó bà P yêu cầu tôi trả thêm 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng tôi không đồng ý. Sau này bà P nợ nần nhiều, bị yêu cầu thi hành án, bà P nói đất bị ngăn chặn nên không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi.

Do bà P không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không trả lại tiền đặt cọc nên vợ chồng tôi gửi đơn đến Công an huyện Đắk Song. Tại Công an huyện Đắk Song, bà P thỏa thuận trả lại 120.000.000 đồng cho chồng tôi vào ngày 10-4-2024 nhưng bà P không thực hiện.

Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả lại cho vợ chồng tôi 120.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc.

Bị đơn bà Phan Thị P trình bày:

Tôi không có quan hệ thân thích với bà Hoàng Chiêu Q, chỉ mới quen biết do có người giới thiệu.

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Tổ dân phố D, Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ). Do tôi bị đau, cần tiền chữa trị nên có nhu cầu chuyển nhượng. Bà Q biết và có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên đến gặp tôi thỏa thuận đặt cọc. Ngày 01-3-2022, tại quán cà phê, tôi và ông Phạm Văn V, là chồng của bà Q ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ). Thời điểm ký kết hợp đồng, đất chưa được cấp GCNQSD, bà Q, ông V biết nhưng vẫn muốn nhận chuyển nhượng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, chỉ có tôi và ông V, có người làm chứng nhưng tôi không nhớ rõ là ai. Ông V giao cho tôi số tiền 110.000.000 đồng. Tuy nhiên hợp đồng ghi tôi nhận 120.000.000 đồng là do 10.000.000 đồng ông V nói để trả tiền làm bìa đỏ.

Sau khi tôi được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song cấp GCNQSD đất số DE 1582XX ngày 28-10-2022, tôi gọi điện thoại cho ông V, bà Q để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V, bà Q cứ hẹn tôi vì nhiều lý do chưa đến huyện Đ được.

Sau đó tôi có khoản phải thi hành ở cơ quan thi hành án, ông V, bà Q biết, hẹn tôi làm việc. Tại cơ quan thi hành án, ông V, bà Q không đồng ý đưa số tiền còn phải trả để nhận chuyển nhượng mà lại yêu cầu tôi phải đưa GCNQSDĐ trước và sang tên trước mới đưa tiền sau. Ngoài ra còn hành hung tôi và làm đơn tại Công an huyện Đắk Song vu khống tôi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại Công an huyện Đắk Song, tôi

và ông V, bà Q đã thống nhất được tôi có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc nhưng do đau ốm nên tôi chưa trả được tiền.

Tôi là người nhận tiền đặt cọc từ ông V, hợp đồng đặt cọc tôi ký. Chồng tôi đã chết năm 2010, tôi không đăng ký kết hôn lại với ai nên tôi có trách nhiệm trả, không đề nghị Tòa án đưa ai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022, tại mục đặc điểm thửa đất ghi CLN 100/698,6m², diện tích chuyển nhượng khoảng 500m² là do đất chưa được cấp GCNQSD nên chưa khẳng định chính xác được diện tích. Đất chính xác tọa lạc tại TDP D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là TDP D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Hai bên thỏa thuận sau khi làm xong GCNQSDĐ đứng tên tôi, tôi sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn V thì ông V, bà Q sẽ trả số tiền còn lại là 390.000.000 đồng cho tôi.

Tại mặt sau của Hợp đồng, tôi ghi sau khi có giấy thuế tên ông V, ông V phải thanh toán tôi 390.000.000 đồng (trong đó ông V trả thay cho tôi khoản nợ cho chị Nh số tiền 160.000.000 đồng; tôi nhận 230.000.000 đồng). Thỏa thuận này có ông V, tôi, bà Vũ Thị Nh và bà Nguyễn Thanh N ký tên, nhưng sau đó ông V đổi ý không đưa tiền cho tôi như theo thỏa thuận.

Ngày 10-5-2023, khi tôi đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song GCNQSDĐ; tôi, ông V, bà Q đến phòng công chứng tại huyện Đắk Mil công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền. Trước khi hai bên phát sinh tranh cãi, tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng phòng công chứng yêu cầu phải có giấy xác nhận độc thân, tôi về địa phương lấy giấy xác nhận độc thân và quay lại phòng công chứng thì ông V và bà Q đã về, yêu cầu phòng công chứng giữ hồ sơ và GCNQSDĐ của tôi. Tôi gọi điện thoại nhiều lần thì bà Q, ông V nói phải sang tên rồi mới trả cho tôi 390.000.000 đồng (tức lúc này ông V đổi ý, không đồng ý trả nợ thay bà Nh cho tôi), yêu cầu tôi phải sang tên xong rồi mới thanh toán số tiền còn lại là 390.000.000 đồng. Tôi yêu cầu Phòng công chứng trả lại GCNQSDĐ cho tôi.

Phía sau của Hợp đồng đặt cọc, ông V ghi “hôm nay ngày 10-5-2023, chúng tôi gồm bên bán và bên mua cùng ra công chứng và cam kết như sau: Sau khi ra giấy thuế tên bà Hoàng Chiêu Q thì bên B thanh toán số tiền cho bà P là 225.000.000 đồng và bà Nh số tiền 160.000.000 đồng. Sau khi ra giấy thuế mà ông V không thực hiện như trên thì hợp đồng này vô hiệu”. Tuy nhiên, ông V mới là người thay đổi quan điểm, ông V không đồng ý trả nợ thay tôi cho bà Nh nữa.

Tôi khẳng định đã làm giấy xác nhận độc thân và quay lại phòng Công chứng nhưng ông V, bà Q không còn có mặt, gọi điện thoại không hợp tác và không trả tiền cho tôi. Không có việc tôi yêu cầu trả thêm tiền để nhận chuyển nhượng như bà Q trình bày. Tôi chỉ yêu cầu ông V, bà Q trả đủ tiền cho tôi. Đất thời điểm tôi nhận đặt cọc không tranh chấp với ai, đất trồng cây gòn, chưa bàn giao cho ông V, bà Q sử dụng. Hiện tại đất tôi đang sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, tôi đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc là 120.000.000 đồng. Do tôi đã đồng ý trả lại tiền nhận cọc, tôi đề nghị Tòa án giải quyết hủy bỏ hoặc tuyên hết hiệu lực các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa tôi và bà Q, ông V.

Đối với ý kiến của bà Hoàng Chiêu Q về việc tôi phải trả tiền phạt cọc thêm 120.000.000 đồng và tiền chi phí đi lại hoặc các chi phí khác tôi không đồng ý, do người làm sai hợp đồng là ông V, bà Q, không phải tôi.

Sau khi Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 21 tháng 8 năm 2025 với nội dung bổ sung: Buộc bà Phan Thị P trả lãi suất chậm trả cho bà Hoàng Chiêu Q do không thực hiện nghĩa vụ trả tiền 120.000.000 đồng từ ngày 10-4-2024 đến khi đưa vụ án ra xét xử, số tiền lãi tạm tính 01 năm 04 tháng là 16.000.000 đồng và yêu cầu bà Phan Thị P thanh toán cho bà Hoàng Chiêu Q các chi phí đi lại phát sinh liên quan đến việc giải quyết vụ việc trên với số tiền 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết tuyên buộc bà Phan Thị P trả lại 120.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc ngày 01-3-2022 và trả lãi suất với mức 10%/năm tính từ ngày 10-4-2024 đến nay; đưa các con bà P là Phạm Thị T, sinh năm 1997; chị Phạm Thị V, sinh năm 1998 và anh Phạm Xuân S, sinh năm 2001 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử giải thích quy định tại khoản 4 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mục 7 phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân Tối cao; đồng thời giải thích các con bà P không tham gia ký kết hợp đồng, không nhận tiền đặt cọc, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hơn nữa, bà Q khởi kiện yêu cầu bà P trả lại tiền đặt cọc, không yêu cầu gì đối với ai khác. Vì vậy, các thành viên của hội bà Phan Thị P không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Sau khi nghe Hội đồng xét xử giải thích, bà Q không yêu cầu khởi kiện bổ sung, không đề nghị đưa các con bà P vào tham gia tố tụng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Bị đơn bà Phan Thị P trình bày đồng ý trả lại 120.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận cho ông V, bà Q nhưng do hiện tại chưa có nên đề nghị trả vào cuối năm 2025. Nguyên đơn bà Hoàng Chiêu Q không đồng ý, yêu cầu bà P phải trả ngay.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết, xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, xác định bà Phan Thị P nhận tiền đặt

cọc từ ông Phạm Văn V. Hai bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích khoảng 500m², tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ). Quá thời hạn của hợp đồng đặt cọc nhưng hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P không hoàn trả lại tiền cọc là vi phạm thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà Q, ông V. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Q là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả 120.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận ngày 01-3-2022, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn bà Phan Thị P cư trú tại TDP D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) – Nay là TDP D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Về người khởi kiện: Theo hợp đồng đặt cọc, ông V là bên đặt cọc nhưng bà Hoàng Chiêu Q và ông Phạm Văn V là vợ chồng, đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24-5-2007, số 107, quyển 01/2007. Bà Q không ký hợp đồng đặt cọc nhưng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Chiêu Q:

Xét tính hợp pháp của chứng cứ và những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Căn cứ khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 1, 3 Điều 94, khoản 1, 5 Điều 95, khoản 2 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022 bản chính do nguyên đơn giao nộp; biên bản thỏa thuận trả tiền đặt cọc tại Công an huyện Đắk Song bản phô tô nhưng được bên đương sự còn lại thừa nhận, không phản đối là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và là chứng cứ hợp pháp.

Xét hợp đồng đặt cọc:

Ngày 01-3-2022, ông Phạm Văn V đặt cọc số tiền 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) cho bà Phan Thị P để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận, ghi trong hợp đồng đặt cọc là CLN 100/698,6, diện tích khoảng 500m², tọa lạc tại TĐ Đ, thị trấn

Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng). Hợp đồng có ông Phạm Văn V (chồng bà Hoàng Chiêu Q) và bà Phan Thị P ký, người làm chứng là bà Nguyễn Thanh N (các đương sự không rõ năm sinh, địa chỉ). Hợp đồng đặt cọc không ghi thời hạn thực hiện mà thỏa thuận: “sau khi công chứng và có giấy nộp thuế ra tên Phạm Văn V thì bên anh V sẽ giao đủ số tiền còn lại cho chị P. Thời gian công chứng là khi có sổ ra tên chị P. Chị P cam kết công chứng ra tên miếng đất không bị ngăn chặn”.

Điều khoản chung của hợp đồng không ghi nhận về bên chịu thế, nghĩa vụ đăng ký GCNQSD, nghĩa vụ bồi thường, phạt cọc mà để trống.

Thời điểm ký kết hợp đồng, ông Phạm Văn V và bà Phan Thị P có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022 có hiệu lực kể từ ngày ký kết, ngày 01-3-2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 328, khoản 1 Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Ngày 28-10-2022, Ủy ban nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE1582XX cho hộ bà Phan Thị P đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 8, địa chỉ đất tọa lạc tại TDP D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích 698,6m².

Theo trình bày của bà Q, ngày 10-5-2023, bà Q, ông V và bà P đến phòng công chứng trên địa bàn huyện Đắk Mil, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa xác nhận thì phòng công chứng yêu cầu bà P xuất trình giấy xác nhận độc thân, bà P quên mang, hẹn về lấy và chiều mang đến hoàn tất thủ tục nhưng không đến như đã hẹn. Sau đó, bà P yêu cầu trả thêm tiền mới chuyển nhượng đất và bà Q không đồng ý. Bà P trình bày có sự việc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa xác nhận thì phòng công chứng yêu cầu bà xuất trình giấy xác nhận độc thân, bà quay về nơi cư trú xin xác nhận, sau đó quay lại thì ông V, bà Q có mặt mà đã về và để hợp đồng lại phòng công chứng, gọi điện thoại không hợp tác. Ngoài ra, ông V, bà Q không đồng ý trả tiền cho bà P như thỏa thuận nên không hoàn tất được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, đã tiến hành đối chất, các đương sự vẫn giữ nguyên trình bày về lý do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thêm.

Đối với các nội dung ghi thêm tại mặt sau hợp đồng đặt cọc, do không ảnh hưởng tới yêu cầu khởi kiện nên không đặt ra làm rõ, giải quyết, cũng không đưa bà Vũ Thị Nh, bà Nguyễn Thanh N vào tham gia tố tụng.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, bà Q, ông V yêu cầu bà P hoàn trả tiền đặt cọc nhưng bà P không trả. Bà Q, ông V làm đơn gửi Công an huyện Đắk Song. Ngày 31-01-2024 tại Công an huyện Đắk Song, ông V, bà Q và bà P thỏa thuận bà P trả lại 120.000.000 đồng vào ngày 10-4-2024. Đến hạn, bà P không thực hiện cam kết nên bà Q khởi kiện tại Tòa án.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, “*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 là một biện pháp để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, đến thời điểm này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện được, các bên không có thỏa thuận khác về thời hạn giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà P không hoàn trả tiền đặt cọc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà Q. Vì vậy, bà Hoàng Chiêu Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị P trả lại số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Do đã buộc bà P trả lại cho bà Q, ông V số tiền nhận đặt cọc 120.000.000 đồng. Vì vậy, cần tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022 ký kết giữa ông Phạm Văn V và bà Phan Thị P chấm dứt theo quy định tại khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Hoàng Chiêu Q về việc yêu cầu bà Phan Thị P chịu phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng: Sau khi nhận đơn, ngày 22-5-2025, Tòa án đã gửi đến bà Hoàng Chiêu Q Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung nhưng quá thời hạn, bà Q không thực hiện nộp tạm ứng án phí mà không có lý do chính đáng. Vì vậy, ngày 09 tháng 6 năm 2025, Tòa án đã ban hành, gửi Thông báo trả lại đơn khởi kiện bổ sung số 11/TB-TA. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện bổ sung này chưa được thụ lý và không được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Từ những nhận định nêu trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Chiêu Q được chấp nhận, bà Phan Thị P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 401, khoản 6 Điều 422 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Chiêu Q đối với bà Phan Thị P,

Buộc bà Phan Thị P trả lại cho bà Hoàng Chiêu Q và ông Phạm Văn V số tiền đặt cọc đã nhận ngày 01-3-2022 là 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022 ký kết giữa ông Phạm Văn V và bà Phan Thị P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Bà Phan Thị P phải nộp 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Chiêu Q được nhận lại 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004582 ngày 01-4-2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Lâm Đồng.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Thị Thu Hà