

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc**

Bản án số: 155/2025/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 – ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Ánh Khôi

Ông Dương Minh Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2025/TLST-DS ngày 27-5-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52A/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐST-DS ngày 04-9-2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thúy H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khôi phố 5, phường Hương Tr, thành phố Đà N; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn Phú H, xã Tam X, thành phố Đà N; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị Thúy H trình bày:

Vào ngày 03/9/2021, tại nhà bà và bên chủ đất là Lê Thị T có lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận, bà đặt cọc cho bà T số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà thửa đất 38 tại thôn Phú Hưng, xã Tam Xuân 1, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, nay là xã Tam Xuân, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 1000m².

Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Theo thỏa thuận là giấy tờ viết tay, bà T cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của mình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào và tạo điều kiện cho bên mua làm thủ tục giấy tờ đăng ký đất đai. Số tiền

đặt cọc thỏa thuận 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng đã được bà chuyển vào số tài khoản của bà T vào ngày 03/9/2021.

Sau thời gian thì bà có đi tìm hiểu để đi làm thủ tục cho lô đất trên thì bà được biết bà T mua lại của người khác và bà T có xác lập hợp đồng đặt cọc, nhưng khi bà lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Núi Thành để tìm hiểu và lập thủ tục đăng ký thì được biết lô đất này bà T không phải là người đứng tên trên lô đất mà bà đặt cọc tiền mua. Qua rất nhiều lần bà yêu cầu bà T trả lại cho bà số tiền cọc trên nhưng bà T đã trả lời để bà lấy lại tiền từ người khác rồi bà trả, nhưng thời gian kéo dài đã gần 4 năm mà bà T không có ý định trả lại tiền cho bà, dù bà nhiều lần liên lạc cho đến nay bà T im lặng không trả lời bất cứ tin nhắn nào từ bà.

Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Trước đây bà khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T trả số tiền gốc bà đã đặt cọc 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, nhưng sau đó thì bà T đã trả được 10.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết buộc bà T trả lại cho bà số tiền gốc còn lại chưa trả là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà không yêu cầu bà T trả tiền lãi chậm trả.

- Bị đơn bà Lê Thị T không có mặt tại các buổi làm việc của Tòa án, không có ý kiến trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Hồ Thị Thuý H và bà Lê Thị T có xác lập quan hệ đặt cọc tiền với mục đích đặt cọc chuyển nhượng đất. Bà T hiện nay đang thường trú tại xã Tam Xuân, thành phố Đà Nẵng nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đà Nẵng thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt nhiều lần không có lý do, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Giữa bà Hồ Thị Thuý H với bà Lê Thị T có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03 tháng 9 năm 2021. Theo đó, bà H đặt cọc cho bà T để nhận chuyển nhượng diện tích đất 02 sào, số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Thỏa thuận số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Sau đó, bà H đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản cho bà T với số tiền 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H thừa nhận bà T đã trả được cho bà số tiền gốc là 10.000.000 đồng. Số tiền gốc còn lại bà T chưa trả cho bà H là 50.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc giao kết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc giữa bà Hồ Thị Thúy H và bà Lê Thị T là có thật. Xét thấy, đây là hợp đồng mang tích chất dân sự với mục đích đặt cọc tiền đất và trả tiền hướng tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03 tháng 9 năm 2021 thể hiện sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, hợp pháp nên được pháp luật công nhận.

Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng nêu trên thì các bên không nêu rõ thửa đất nào, diện tích cụ thể bao nhiêu, địa chỉ thửa đất ở đâu. Hơn nữa, tại thời điểm giao kết thì diện tích đất thỏa thuận không đứng tên bà T nên các bên không thể tiến hành và thực hiện được các thủ tục về đất đai như mục đích hướng tới là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03 tháng 9 năm 2021 không thỏa thuận lãi suất.

[2.2] Tại phiên tòa, bà Hồ Thị Thúy H yêu cầu Lê Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền gốc còn lại là 50.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi ký hợp đồng, bà H đã chuyển khoản giao tiền cho bà T với số tiền tổng cộng 60.000.000 đồng, theo Sao kê tài khoản từ ngân hàng, với ghi chú chuyển tiền cọc đất Tam Xuân. Bà H thừa nhận bà T đã trả được số tiền 10.000.000 đồng. Bà T không có mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án, không có ý kiến trình bày nhưng với chứng cứ là chứng từ chuyển khoản của bà H cung cấp sao kê tài khoản từ ngân hàng thể hiện số tiền bà H chuyển khoản đến tài khoản của bà T để đặt cọc tiền mua đất theo hợp đồng đã thỏa thuận là 60.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc không thực hiện được các thủ tục về đất đai là do hai bên chưa tìm hiểu về hồ sơ pháp lý, giấy tờ về đất đai của thửa đất, diện tích đất hướng tới mục đích chuyển nhượng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng bà T chưa đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để khẳng định đến nay bà H đã giao cho bà T số tiền 60.000.000 đồng, bà T đã trả được 10.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả là 50.000.000 đồng nhưng không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như khi đặt cọc các bên hướng tới. Do đó, cần buộc bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền đã nhận còn lại chưa trả là 50.000.000 đồng là có cơ sở.

Bà Hồ Thị Thúy H không yêu cầu bà Lê Thị T trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thúy H là phù hợp.

[2.3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 274, Điều 328, 351, Điều 401, Điều 418, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm

a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thuý H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị T.

2. Buộc bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hồ Thị Thuý H số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 03 tháng 9 năm 2021.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí: Buộc bà Lê Thị T phải chịu 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Thuý H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.037.500 (hai triệu, không trăm ba bảy nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0007229 ngày 27-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22-9-2025). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 5-ĐN;
- Phòng THADS KV5-TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi