

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST
Ngày: 08-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Huy Cường.
- Ông Thái Văn Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T1 Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lương Bá Xanh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 513/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, theo Quyết định hoãn phiên tòa số 24A/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Thanh T1, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện X, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Cao Hữu H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp V, xã T3, huyện X, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phan Thị Thanh T1 trình bày: Ngày 30-3-2022, chị T1 có đặt cọc cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 1.983,3 m², thuộc thửa 599, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã T3, huyện X, tỉnh Tây Ninh (hiện trạng là cái ao), giá thỏa thuận sang nhượng là 400.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Sau đó, chị được biết ông H1 đã sang nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Tấn Tài với giá 600.000.000 đồng. Do ông H1 đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên chị khởi kiện yêu cầu ông H1 trả số tiền 400.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Cao Hữu H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa nên không có lời trình bày.

Đại diện Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không chấp hành đúng theo quy định.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H1 có trách nhiệm liên đới trả cho chị T1 số tiền 400.000.000 đồng, trong đó có tiền cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Phan Thị Thanh T1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cao Hữu H1 trả số tiền cọc, phạt cọc 400.000.000 đồng. Ông H1 có địa chỉ: ấp V, xã T3, huyện X, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Cao Hữu H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, nên căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về số tiền đặt cọc: Xét hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022 có thể hiện nội dung Bên A – ông Cao Hữu H1 có nhận tổng cộng của bên B – chị Phan Thị

Thanh T1 số tiền 200.000.000 đồng, có chữ ký, chữ viết tên của ông H1. Do đó, có căn cứ xác định ông H1 có nhận của chị T1 số tiền 200.000.000 đồng là sự thật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Ngày 30-3-2022, chị T1 có đặt cọc cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 1.983,3 m², thuộc thửa 599, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã T3, huyện X, tỉnh Tây Ninh (hiện trạng là cái ao), giá thỏa thuận sang nhượng là 400.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Nhưng đến ngày 27-4-2022, ông H1 lại tiếp tục thỏa thuận sang nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Tấn Tài với số tiền 600.000.000 đồng. Sau đó, ông Tài không đồng ý mua phần đất này nữa, nên ngày 06-11-2023, ông H1 có lập bản cam kết hứa với chị T1 đúng 09 giờ ngày 08-11-2023 sẽ có mặt tại Phòng công chứng Vương Văn Trợ để làm thủ tục ủy quyền, sang nhượng phần đất này cho chị T1. Tuy nhiên, ông H1 không thực hiện đúng cam kết và đã bỏ trốn khỏi địa phương. Như vậy, các bên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi của ông H1, nên chị T1 khởi kiện yêu cầu buộc ông H1 có trách nhiệm trả cho chị T1 số tiền 400.000.000 đồng (trong đó có 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc) là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Căn cứ theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, chị Phan Thị Thanh T1 không phải chịu, hoàn trả cho chị T1 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014605 ngày 22-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Tây Ninh. Ông Cao Hữu H1 phải chịu 20.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Thanh T1 đối với ông Cao Hữu H1 về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Cao Hữu H1 có nghĩa vụ trả cho chị Phan Thị Thanh T1 số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, trong đó có 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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 năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Chị Phan Thị Thanh T1 không phải chịu, hoàn trả cho chị T1 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014605 ngày 22-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Cao Hữu H1 phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Nguyệt

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mặt khác, trong quá trình làm việc, bà Tạo, chị Mai, anh Rai đều thống nhất: cụ Chánh, cụ Ngót có cho ông Rái phần đất ở, liền kề với phần đất của bà

Tạo, nhưng bà Tạo đã bán phần đất này để có tiền xây nhà và chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng anh Rai, chị Mai. Và hiện tại, anh Rai, chị Mai cũng được thừa hưởng từ cụ Ngót, cụ Chánh một phần đất ruộng diện tích khoảng 50 cao.

