

Bản án số: 59/2026/DS-ST

Ngày 22-7-2026

V/v: *Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất – Hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vĩnh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Thịnh và bà Phan Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Thoang – Thư ký Tòa án

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ Tòa án nhân dân KHU VỰC 13 – Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất – Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2026/QĐXX-DS ngày 18 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị T- sinh năm 1987 và ông Trương Công Giảng – sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn Xuân Thạnh 1, xã Hòa Thịnh, tỉnh Đắk Lắk; Bà Thủy có mặt, ông Giảng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T– sinh năm 1968; Nơi cư trú: Thôn Xuân Thạnh 1, xã Hòa Thịnh, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày: Tháng 6/2022 giữa vợ chồng nguyên đơn và bị đơn Huỳnh Văn T, có thỏa thuận ông Thọ sẽ bán cho vợ chồng nguyên đơn diện tích đất 12mx20m, trong đó có 100m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 04 (đo đạc năm 2014), đã được UBND huyện Tây Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất số CU 607527 ngày 29/6/2020 cho ông Huỳnh Văn T. Giá mua bán thỏa thuận là 165.000.000đồng.

Ngày 30/6/2022, ông Thọ có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng nguyên đơn với nội dung như sau: Ông Huỳnh Văn T có nhận đủ 80.000.000đồng tiền đặt cọc bán diện tích đất nói trên của vợ chồng nguyên đơn. Trong thời hạn 150 ngày ông Huỳnh Văn T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Thị T, Trương Công Giảng thì vợ chồng nguyên đơn giao đủ số tiền còn lại. Nếu nguyên đơn không

thay đổi ý kiến không mua đất như thỏa thuận thì phải chịu mất 80.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nếu bị đơn không thực hiện đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc thì phải trả cho nguyên đơn 80.000.000 đồng tiền đặt cọc và chi khoản tiền phạt 80.000.000 đồng.

Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng xong cho đến nay đã quá thời hạn 150 ngày nhiều lần nhưng bị đơn Huỳnh Văn Tkhông tiến hành làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như thỏa thuận mà còn cố tình lẩn tránh gặp mặt nguyên đơn, gây khó khăn cho nguyên đơn. Khi nguyên đơn thông báo về việc khởi kiện thì bị đơn còn thách thức là sẽ không đến Tòa, chờ Tòa án giải quyết như thế nào sẽ thực hiện. Bị đơn không có thiện chí nên hai bên không có khả năng hòa giải được với nhau nên nguyên đơn thấy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không thể thực hiện được.

Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền theo hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 80.000.000 đồng tiền đặt cọc và 80.000.000 đồng tiền phạt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 80.000.000 đồng và tiền phạt hợp đồng đặt cọc 80.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Pháp luật về tố tụng: Các bên thực hiện giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật, bị đơn có nơi cư trú tại xã Tây Hòa nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đắk Lắk và quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất – Hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu tại hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn:

Khi các bên thỏa thuận thực hiện giao dịch dân sự về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, cả hai đều tự nguyện, có đủ sức khỏe, tinh thần để làm chủ hành vi của mình, có đủ năng lực hành vi dân sự, do đó chủ thể giao dịch dân sự trong

trường hợp này đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 bộ luật dân sự. Ông Huỳnh Văn Tsẽ chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn diện tích đất 12mx20m, trong đó có 100m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 1302, tờ bản đồ số 04 (đo đạc năm 2014), đã được UBND huyện Tây Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất số CU 607527 ngày 29/6/2020 cho ông Huỳnh Văn T. Giá mua bán thỏa thuận là 165.000.000đồng.

Ngày 30/6/2022, ông Thọ có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng nguyên đơn với nội dung như sau: Ông Huỳnh Văn T có nhận đủ 80.000.000đồng tiền đặt cọc bán diện tích đất nói trên của vợ chồng nguyên đơn. Trong thời hạn 150 ngày ông Huỳnh Văn T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Thị T, Trương Công Giảng thì vợ chồng nguyên đơn giao đủ số tiền còn lại. Nếu nguyên đơn không thay đổi ý kiến không mua đất như thỏa thuận thì phải chịu mất 80.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nếu bị đơn không thực hiện đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc thì phải trả cho nguyên đơn 80.000.000 đồng tiền đặt cọc và chi khoản tiền phạt 80.000.000đồng.

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên đã tiến hành công chứng, chứng thực đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đều xác nhận đất không có tranh chấp, có trúng quy hoạch, không bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng đặt cọc đảm bảo các quy định của pháp luật. Bị đơn đã cố tình trốn tránh không thực hiện thỏa thuận nên nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết khi có tranh chấp. Việc bị đơn vi phạm cam kết đã thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, lỗi này hoàn toàn thuộc về bị đơn. Từ các nội dung nêu trên, nay nguyên đơn yêu cầu Hủy giao dịch mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 800.000.000đồng và khoản tiền phạt là 80.000.000đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Bị đơn đã không thực hiện đúng như cam kết về trách nhiệm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến trình bày nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí.

[4] Nguyên đơn tự nguyện chịu cho phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ và không có yêu cầu gì nên nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 147, 280, 328 điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 22, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Huỳnh Văn Tphải trả cho nguyên đơn 80.000.000đồng (Tám mươi triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận của nguyên đơn và 80.000.000đồng tiền phạt theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn. Tổng cộng là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Về án phí:

Bị đơn Huỳnh Văn Tphải chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn 300.000đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền số 0007257 ngày 21/4/2025 của Thi hành án dân sự huyện tỉnh Đắk Lắk.

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, 7b 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.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 13 – Đắk Lắk;
- Thi hành án DS Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Vĩnh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

