TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2026/DS-ST
Ngày: 30-7-2026
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 6 - QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thanh

2. Bà Lê Thị Thanh Thuỷ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Công Bình, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thuý Danh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Uỷ ban nhân dân phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ (cũ), xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2026/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bạch C, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Thôn T, xã K, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2026, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/3/2026, biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2026 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Minh T trình bày:*

Ngày 11/02/2026 ông có đặt cọc cho vợ chồng ông Bạch C, bà Nguyễn Thị C1 số tiền 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21, diện tích 477,1m^2, tại xã K, tỉnh Quảng Ngãi với giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 11/02/2026 đến hết ngày 21/3/2026. Tuy nhiên, sau

khi nhận tiền cọc của ông thì vợ chồng ông C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác và cũng không trả lại tiền cọc cho ông, ông đến gặp yêu cầu vợ chồng ông C nếu không bán đất thì trả lại tiền cọc cho ông nhưng bà C1 nói không có tiền trả. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Bạch C, bà Nguyễn Thị C1 trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và phải bồi thường cho ông số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn ông Bạch C, bà Nguyễn Thị C1 nhưng ông C và bà C1 không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án; không tham gia phiên toà, phiên họp theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng theo quy định tại các điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng quy định tại các điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T. Buộc ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Minh T số tiền đặt cọc là 15.000.000đồng và phải bồi thường cho ông T số tiền 15.000.000đồng; ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 trả cho ông T 15.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường 15.000.000đồng tiền phạt cọc. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 có nơi cư trú tại Thôn T, xã K, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông C, bà C1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2026 và ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Trần Minh T, có căn cứ xác định: Ngày 11/02/2026 ông Trần Minh T ký hợp đồng đặt cọc với ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1, theo đó ông T đặt cọc cho ông C, bà C1 số tiền 15.000.000đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21, diện tích 477,1m^2, tại xã K, tỉnh Quảng Ngãi với giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 11/02/2026 đến ngày 21/3/2026. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các bên đều hoàn toàn tự nguyện; nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc nêu trên là hợp pháp.

[2.2] Trong thời hạn của hợp đồng đặt cọc, ông C và bà C1 không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T theo thoả thuận. Theo các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh khu vực VII cung cấp thể hiện: Ngày 17/3/2026 ông Bạch C đã chuyển nhượng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21, diện tích 477,1m^2, tại xã K, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn Minh T, đến ngày 10/4/2026 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh khu vực VII đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông T.

[2.3] Xét thấy, ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 đã nhận 15.000.000đồng tiền đặt cọc của ông Trần Minh T để chuyển nhượng thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21, diện tích 477,1m^2, tại xã K, tỉnh Quảng Ngãi cho ông T nhưng trong thời hạn đặt cọc, ông Bạch C đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh T là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 trả lại 15.000.000đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với thoả thuận của các bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2026, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu bồi thường 15.000.000đồng tiền phạt cọc của ông Trần Minh T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định ở phần trên, việc ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện đúng thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2026 hoàn toàn do lỗi của ông C, bà C1. Tại hợp đồng đặt cọc nêu trên các bên thoả thuận: *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 30.000.000đ"*. Việc thoả thuận như trên của các bên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ông Trần Minh T yêu cầu ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1

bồi thường số tiền 15.000.000đồng là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ với tổng số tiền là 30.000.000đồng nên bị đơn ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông C, bà C1 phải chịu là: 30.000.000đồng x 5% = 1.500.000đồng.

Ông Trần Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 750.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các điều 147, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 288, 328, 351 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T.

2. Buộc ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Minh T 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng) tiền đặt cọc và bồi thường cho ông Trần Minh T số tiền 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Bạch C và bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 1.500.000đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Minh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp là 750.000đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001183 ngày 23/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. 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 các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các điều 6, 7 và 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND KV6 – Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lê Phong