TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK** Bản án số: 29/2025/DS-ST. Ngày 17/9/2025. (V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc).	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà H'Năm Bkrông.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Mỹ Nhung.

Ông Phạm Xuân Mỹ.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhị – Thi ký Toà án nhân dân kh vực 4-Đắk Lắk.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4-Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện khu vực 4-Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐ-HPT ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Linh Ký A, sinh năm 1977

Địa chỉ: Thôn P 2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn P 2, xã E, tỉnh Đắk Lắk) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.Bị đơn: Ông Đặng H, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Thôn P 5, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn P5, xã E, tỉnh Đắk Lắk) (Vắng mặt).

3.Người làm chúng: Bà Trần Thị H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải nguyên đơn là ông Linh Ký A trình bày:

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, giữa vợ chồng tôi và ông Đặng H (trú tại Thôn P 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) đã có thỏa thuận mua bán lô đất có tổng diện tích đất là 1290m², thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 22, lô đất nói trên tọa lạc tại xã E,

huyện K, Đắk Lắk. Tổng giá trị lô đất nói trên là 1.930.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi triệu đồng).

Theo như thỏa thuận thì ông Đặng H đồng ý bán cho tôi lô đất nói trên. Chúng tôi đã ký hợp đồng đặt cọc và tôi đã giao trước cho ông Đặng H số tiền đặt cọc mua đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.830.000.000 (một tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng) thì tôi sẽ giao cho ông Đặng H sau khi ông Đặng H hoàn tất thủ tục công chứng, đến khi giao bìa cho tôi.

Tuy nhiên, dù đã nhận tiền đặt cọc mua đất của tôi nhưng ông H lại không có thiện chí trong quá trình thực hiện công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên sang cho tôi. Tôi đã nhiều lần liên hệ với ông H và xuống nhà gặp trực tiếp để nói chuyện và yêu cầu nhưng ông H vẫn cố tình trốn tránh không thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên theo như chúng tôi đã thỏa thuận.

Hiện nay tôi phát hiện ông Đặng H đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác nhưng vẫn không chịu trả số tiền đã nhận của tôi.

Vì vậy tôi yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Đặng H phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc lại cho tôi.

2.Bị đơn ông Đặng H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Trong bản tự khai người làm chứng bà Trần Thị H khai:

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, tôi có chứng kiến việc ông Linh Ký A và ông Đặng H (trú tại Thôn P 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) đã có thỏa thuận mua bán lô đất có tổng diện tích đất là 1290m², thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 22, lô đất nói trên tọa lạc tại xã E, huyện K, Đắk Lắk. Tổng giá trị lô đất nói trên là 1.930.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi triệu đồng).

Theo như thỏa thuận thì ông Đặng H đồng ý bán cho ông A lô đất nói trên. Hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc và ông A đã giao trước cho ông Đặng H số tiền đặt cọc mua đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tôi là người ký tên làm chứng đối với việc đặt cọc trên.

Sau đó việc thực hiện đặt cọc giữa 2 bên như thế nào thì tôi không biết, vì vậy việc ông Linh Ký A yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Đặng H phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa

vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Điều 70,72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 328, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015;

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Linh Ký A đối với ông Đặng H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 11 năm 2021 giữa ông Linh Ký A và ông Đặng H.

Buộc ông Đặng H phải trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Linh Ký A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa ông Linh Ký A và ông Đặng H là tranh chấp về dân sự đối với hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Đặng H có nơi cư trú tại xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân ku vực 4- Đắk Lắk.

1.2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho bị đơn ông Đặng H, tuy nhiên ông H vẫn vắng mặt không có lý do, nguyên đơn ông Linh Ký A có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, xét thấy:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Linh Ký A: Nguyên đơn ông Linh Ký A yêu cầu ông Đặng H có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong suốt quá trình tố tụng thể hiện: Ông Linh Ký A yêu cầu trả lại tiền cọc với lý do là ông Đặng H không thực hiện theo đúng cam kết ở Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 11 năm 2021 là điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông Linh Ký A đã yêu cầu ông Đặng H nhiều lần nhưng ông Đặng H vẫn không thực

hiện. Lý do về việc không thực hiện việc sang tên thì các đương sự đều không trình bày rõ. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được bảo đảm, về số tiền đặt cọc, về quyền và nghĩa vụ của các bên nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa ông A và ông H là có thực, ông H đã nhận của ông A số tiền 100.000.000 đồng và hợp đồng phát sinh hiệu lực buộc các bên phải tuân thủ thực hiện. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc ông H không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông A khởi kiện. Tòa án đã tống đạt văn bản yêu cầu ông H có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông A; Ông Đặng H cung cấp tài liệu, chứng cứ và không phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại đơn trình bày ngày 18/7/2025 ông Đặng H đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng, tuy nhiên không đến tham gia tố tụng. Như vậy, ông Đặng H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trong việc thực hiện các cam kết mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử căn cứ điều 328, 351 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đặng H phải trả lại tiền cọc cho ông Linh Ký A số tiền 100.000.000 đồng

Để bảo đảm quyền lợi của bên được thi hành án do hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về lãi quá hạn nên trường hợp này bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, cần buộc bên có nghĩa vụ trả tiền phải có trách nhiệm trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Về án phí: căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xét thấy: Bị đơn ông Đặng H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Nguyên đơn ông Linh Ký A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3]. Xét thấy ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 351, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Linh Ký A đối với ông Đặng H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 11 năm 2021 giữa ông Linh Ký A đối với ông Đặng H.

Buộc ông Đặng H phải trả lại cho ông Linh Ký A số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Ông Đặng H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Ông Linh Ký A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng áp phí số 0003266 ngày 02/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4-Đắk Lắk).

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 4-Đắk Lắk;
-Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
-Các đương sự,
-Lưu hồ sơ, TA.

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

(Đã ký)
H' Năm Bkrông