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

Bản án số: 115/2026/DS-ST
Ngày: 20-4-2026
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 – ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa*: Ông Võ Minh Diệp.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Phạm Đình Hoàng;
2. Bà Nguyễn Thị Xuân.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Trương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 126/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2026/QĐST- DS ngày 09/4/2026, giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Công T, sinh năm 1998. Trú tại: thôn P, xã Q, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984. Trú tại: số A đường H, tổ E, phường A, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền ngày 11/11/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Võ Văn T1, sinh năm 1989. Trú tại: thôn G, xã T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Ngô Văn T2, sinh năm 1985. Trú tại: thôn P, xã X, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện của ông Nguyễn Công T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 03/12/2024 ông Nguyễn Công T và ông Võ Văn T1 ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 599, diện tích 122,6 m^2 và thửa đất số 600, diện tích 130,4 m^2, tờ bản đồ số 21 tại thôn Q, xã B, huyện T (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 480.000.000 đồng, ông T đặt cọc trước 150.000.000 đồng, trong khoảng thời gian từ ngày 03/12/2024 đến hết ngày 08/01/2025 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 cam kết thực hiện các

thủ tục đăng ký biến động đất đai, tách thửa theo đúng qui định pháp luật. Nếu ông T1 không thực hiện được các thủ tục đã cam kết thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Mặc dù, ông T đã nhiều lần liên hệ để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian thỏa thuận nhưng ông T1 không thực hiện đúng như cam kết. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03/12/2024 và buộc ông T1 trả lại số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ và phạt cọc số tiền 150.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu ông T1 trả lãi trên số tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000đ với lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 09/01/2025 đến ngày giải quyết xong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Nguyễn Thị H rút yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền nêu trên.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn T1 có ý kiến:* ông thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để bán các diện tích đất như trình bày của nguyên đơn. Việc ông không thực hiện được hợp đồng như đã cam kết là do tách thửa không đạt được số thửa nên chưa thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông T khởi kiện, ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc của ông T là 150.000.000đ nhưng hiện nay do quá khó khăn nên không trả được. Việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khách quan nên không chấp nhận phạt cọc và tính lãi.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6- Đà Nẵng phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Công T đối với ông Võ Văn T1.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T, buộc ông Võ Văn T1 trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ và phạt cọc ông T1 với số tiền 150.000.000đ. Tổng cộng buộc ông T1 trả cho ông T số tiền 300.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/12/2024, buộc ông Võ Văn T1 trả lại số tiền đã nhận cọc và phạt cọc nên quan hệ pháp luật giải quyết được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 6 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

Mặc dù, được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng bị đơn ông Võ Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T2 vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt ông T1, ông T2.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T là bà Nguyễn Thị H rút yêu cầu tính lãi trên số tiền cọc và tiền phạt cọc đối với ông Võ Văn T1. Xét thấy, việc rút yêu cầu tính lãi của bà H là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định tại hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà H và phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu tính lãi của ông T đối với ông T1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T1 và ông Nguyễn Công T ký kết ngày 03/12/2024 thì thấy:

Ngày 03/12/20124, ông Võ Văn T1 và ông Nguyễn Công T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 599, diện tích 122.6 m^2 và thửa 600, diện tích 130.4 m^2 tại thôn Q, xã B, huyện T nay là thôn Q xã T, thành phố Đà Nẵng; theo thỏa thuận thì hai thửa đất nêu trên được tách ra từ thửa đất số 547, tờ bản đồ số 21 tại thôn Q xã T, thành phố Đà Nẵng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng các thửa đất nêu trên với số tiền 480.000.000đ, ông T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 150.000.000đ. Thời hạn cam kết hai bên tiến hành ký kết và hoàn thành các thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 03/12/2024 đến ngày 08/01/2025.

Giao dịch đặt cọc giữa ông Võ Văn T1 và ông Nguyễn Công T được ký kết ngày 03/12/2024 dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không trái quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét lỗi trong quá trình thực hiện giao dịch đặt cọc và yêu cầu khởi kiện trả lại tiền đã đặt cọc của ông Nguyễn Công T:

Tại hợp đồng ký kết ngày 03/12/2024 giữa ông Võ Văn T1 (bên A- chuyển nhượng) và ông Nguyễn Công T (bên B- nhận chuyển nhượng), thể hiện: *"Điều 1.Thửa đất số 547. Tờ bản đồ số 21. Diện tích: thửa 599 + 600, bên A bao ra 02 sổ hồng (ngang mỗi lô 6m dài hết đất)". Và hai bên cam kết "Hẹn từ ngày 03/12/2024 đến ngày 08/1/2025 hai bên A&B tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng BĐS trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên A giao đầy đủ giấy tờ cho liên quan đến BĐS cho Bên B và Bên B phải giao đầy đủ số tiền còn lại cho Bên A).*

Tại biên bản hòa giải ngày 17/11/2025 (BL số 23, 24), ông Võ Văn T1 thừa nhận ông có nhận tiền đặc cọc mua đất của ông T với số tiền 150.000.000đ nhưng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do việc tách thửa đất không đạt được số thửa như cam kết nên chưa thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối chiếu với cam kết tại hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết ngày 03/12/2024 thì ông Võ Văn T1 có lỗi hoàn toàn trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, có căn cứ buộc ông Võ Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Công T số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ.

[2.3] Xét yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Công T:

Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc kết ngày 03/12/2024 giữa ông Võ Văn T1 (bên A- chuyển nhượng) và ông Nguyễn Công T thể hiện: *"Đến thời gian hẹn ở Điều 2, nếu Bên B không tiến hành làm thủ tục nhận chuyển nhượng BĐS trên thì mất số tiền đã đặt cọc hoặc Bên A không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng BĐS trên cho Bên B thì phải bồi thường cho bên B 02 lần số tiền bên B đã nhận cọc, cụ thể là 300.000.000đ".*

Như phân tích tại mục [2.2], lỗi dẫn đến ông Võ Văn T1 và ông Nguyễn Công T không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về ông Võ Văn T1. Do đó, có căn cứ để phạt cọc ông T1 với số tiền 150.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông Nguyễn Công T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Công T đối với ông Võ Văn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T đối với ông Võ Văn T1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Buộc ông Võ Văn T1 trả cho ông Nguyễn Công T số tiền đã nhận cọc là 150.000.000đ *(một trăm năm mươi triệu đồng)* và phạt cọc ông T1 số tiền 150.000.000đ*(một trăm năm mươi triệu đồng)*. Tổng cộng buộc ông Võ Văn T1 trả cho ông Nguyễn Công T số tiền là 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi ông Nguyễn Công T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn T1 không thi hành số tiền nêu thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T1 phải chịu 15.000.000đ *(mười lăm triệu đồng)*.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Công T số tiền tạm ứng án phí 8.807.000đ *(tám triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn đồng)* do bà Nguyễn Thị H nộp thay, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003598 ngày 14/10/2025 và biên lai số 0006185 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng khu vực 6- Đà Nẵng.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20/4/2026); bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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, 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 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 TP Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 6;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, AV.

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

Võ Minh Diệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂNTHẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

***Nơi nhận*:**
- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 6;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Diệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂNTHẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

***Nơi nhận*:**
- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 6;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂNTHẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Thăng Bình;
- Chi cục THADS h. Thăng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Diệp

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂNTHẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA