

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – HUẾ**

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

Bản án số: 35/2025/DS-ST
Ngày: 17/12/2025
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 2 – HUẾ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Sanh Tài

2. Bà Trần Thị Thanh Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Huế tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Vũ Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐXXST- DS ngày 02/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm: 1980; địa chỉ: 187/30 Phan Đình P, phường T, thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị T, sinh năm: 1978; địa chỉ: 30A Xuân 68, phường P, thành phố H. Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Tôn Thất Phú L, sinh năm: 1969; địa chỉ đăng ký thường trú: 34/20 H, phường P, thành phố H. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Dạ T; địa chỉ thường trú: 34/20 H, phường P, thành phố H; địa chỉ hiện nay: 4/31 T, phường P, thành phố H. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh T, sinh năm: 1980; địa chỉ: KQHDC phía B, phường H, thành phố H. Vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Hồng Tr, sinh năm: 1984; địa chỉ: 295 T, phường T, thành phố H. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2023 của bà Trần Thị P và bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Bà Trần Thị P là nguyên đơn trình bày: Thừa đất số 503, tờ bản đồ số 04, diện tích 100 m² tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Q (cũ) thuộc quyền sử dụng của ông Tôn Thất Phú L và Nguyễn Thị Dạ T. Vợ chồng ông L muốn chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà nhưng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Do đó, ngày 23/7/2022, hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà đã đặt cọc cho ông L số tiền 400.000.000 đồng để ông L trả cho ngân hàng rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà.

Tuy nhiên, cho đến nay ông L vẫn không lập thủ tục chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà P. Bà đã nhiều lần yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc, nếu không thì phải trả số tiền cọc và chịu khoản tiền phạt cọc nhưng ông L không chịu trả.

Bà Trần Thị P yêu cầu khởi kiện buộc ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 và số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả là 800.000.000 đồng.

Ngày 24/02/2025, bà Trần Thị P có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngày 20/10/2025, bà Trần Thị P có làm văn bản trình bày ý kiến về việc chỉ yêu cầu buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả số tiền cọc 400.000.000 đồng mà không buộc bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả.

Bà Nguyễn Thị Dạ T là bị đơn trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 20/10/2025: Bà không hề biết sự việc ông Tôn Thất Phú L và bà Trần Thị P đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Sau khi ông L nhận tiền đợt 1 thì bà mới biết là bà P đã chuyển tiền cho ông L nhưng số tiền này ông L không hề đưa cho bà. Sau đó, bà T có nhắn tin cho bà P về việc không nên tiếp tục chuyển số tiền cọc còn lại nhưng bà P vẫn cứ chuyển tiền cho ông L thông qua số tài khoản riêng của ông L mà bà không hề hay biết. Nay bà đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn vì bà không hề biết cũng như không liên quan đến việc đặt cọc mua bán này mặc dù đó là tài sản chung của bà và ông L. Tại Hợp đồng đặt cọc có chữ kí của bà là do ông L bắt bà kí vào chứ thực chất bà không hề biết việc đặt cọc và nhận số tiền nào từ việc mua bán giữa ông L và bà P.

Ông Tôn Thất Phú L là bị đơn trình bày tại bản tự khai đề ngày 25/9/2025: Ông L hoàn toàn đồng ý trả cho bà Trần Thị P số tiền đã nhận cọc ngày 23/7/2022 là 400.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Tr trình bày tại bản tự khai đề ngày 05/03/2025: Bà là người môi giới giữa ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T là chủ sở hữu lô đất số 503, tờ bản đồ số 04 diện tích 100m² tại thôn M, huyện H, tỉnh Q (cũ) với bà Trần Thị P. Ngày 23/7/2022, ông L, bà T với bà P ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, giao nhận tiền có bà làm chứng. Rồi sau đó hai bên tự làm việc, bà chỉ là người môi giới sau khi hai

bên giao nhận tiền cọc thì thủ tục còn lại hai bên tự thỏa thuận với nhau. Bà Tr yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Trần Thị P yêu cầu buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả cho bà số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Huế phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 2 – Huế đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền, nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 194, Điều 195, Điều 328, Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P. Buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả cho bà Trần Thị P số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Áp dụng Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Tôn Thất Phú L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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 thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn ông Tôn Thất Phú L, bà Nguyễn Thị Dạ T có nơi cư trú tại 34/20 H, phường P, thành phố H phải trả lại tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Huế theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Tôn Thất Phú L, bà Nguyễn Thị Dạ T, người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng Tr vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người làm chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 229, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P buộc ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng. Ngày 20/10/2025, bà Trần Thị P có văn bản trình bày ý kiến về việc chỉ yêu cầu buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả số tiền cọc 400.000.000 đồng mà không buộc bà Nguyễn Thị Dạ T phải liên đới cùng trả, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức hợp đồng: Hai bên đã ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2022 để thỏa thuận về việc bà Trần Thị P đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà đất tại địa chỉ thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Q (cũ). Như vậy, căn cứ vào Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

- Về nội dung của hợp đồng: Tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 23/7/2022 có chữ ký của bà Nguyễn Thị Dạ T và tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 23/7/2022 không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Dạ T, chủ thể giao kết hợp đồng đều là những cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi để giao kết hợp đồng. Khi ký kết hợp đồng, các bên đều hoàn toàn tự nguyện. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là nhà đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 04 địa chỉ thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Q (cũ). Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 859548, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01272 ngày 31/5/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T ngày 21/10/2021 xác định đây là tài sản chung của ông L và bà T. Tuy nhiên, tại bản tự khai của ông Tôn Thất Phú L đề ngày 25/9/2025, ông thừa nhận khoản tiền đặt cọc và đồng ý trả cho bà Trần Thị P số tiền 400.000.000 đồng. Mặt khác, tại hai hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết có một Hợp đồng đặt cọc có nội dung tiền cọc 200.000.000 đồng không có chữ ký của bà T, đồng thời mặt sau của hợp đồng đặt cọc này có nội dung ông Tôn Thất Phú L nhận hai lần tiền đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng mà không có chữ ký của bà T. Điều này phù hợp với lời khai của bà T về việc bà không biết việc ông L nhận tiền đặt cọc từ bà P và bà P cũng thừa nhận bà T tại thời điểm chuyển tiền cho ông L, bà T không biết. Xét thấy, khoản tiền đặt cọc phát sinh từ giao dịch do ông Tôn Thất Phú L tự xác lập và tự thực hiện, không có căn cứ thể hiện bà Nguyễn Thị Dạ T đồng ý, thỏa thuận hoặc ủy quyền cho ông L trong việc nhận tiền đặt cọc. Đồng thời khoản tiền này không nhằm đáp ứng nhu cầu gia đình. Căn cứ Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình xác định đây là nghĩa vụ tài sản riêng của ông Tôn Thất Phú L.

Tại thời điểm đặt cọc thừa đất giao dịch để đặt cọc đang được thể chấp tại Ngân hàng việc đặt cọc này không được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản, sau khi ông L nhận tiền cọc nhưng ông vẫn không trả nợ ngân hàng, giải chấp tài sản thế chấp tại ngân hàng, dẫn đến việc các bên không thể ký hợp đồng mua bán nhà với nhau như đã thỏa thuận. Vì vậy việc ông L giao kết hợp đồng đặt cọc nhà đất với bà P đã vi phạm Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 194, Điều 195 Bộ luật Dân sự nên vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đương sự đã xác nhận việc bà P đã giao và ông L đã nhận 400.000.000 đồng. Do đó, bà Trần Thị P buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện buộc ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Ngày 24/02/2025 và tại phiên tòa, bà Trần Thị P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà Trần Thị P.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên nên bị đơn phải chịu án phí tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) án phí được tính là: 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 194, Điều 195, Điều 328, Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P.

Buộc ông Tôn Thất Phú L phải trả cho bà Trần Thị P số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Tôn Thất Phú L và bà Nguyễn Thị Dạ T phải trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tôn Thất Phú L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu số 0001277 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế (cũ).

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 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.

4. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- VKSND khu vực 2 – Huế;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Thu Hằng