

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 28/2026/DS-ST

Ngày: 02 – 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 12 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đức Hoà

2. Bà Lê Thị Thận

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2026/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 3 năm 2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Ninh Thị Nguyên H, sinh năm 1987 Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

- *Bị đơn:* ông Huỳnh Hữu N, sinh năm 1963 và bà Đinh Thị Hoài L, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:* Khoảng cuối năm 2021, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Hữu N và bà Đinh Thị Hoài L mua thửa đất diện tích ngang 10m dài khoảng 100m; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thì bà C đặt cọc cho ông N số tiền 200.000.000 đồng để ông N, bà L rút sổ từ ngân hàng để tách thửa cho bà, thời gian đặt cọc là 3 tháng; tuy nhiên các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà với bà C và ông N thống nhất không tiếp tục mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Ngày 08/10/2022 ông N viết cho bà một văn bản giấy có nội dung không tiếp tục mua bán đất, ông N có nghĩa vụ phải trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng vào ngày 11/11/2022, việc đặt cọc mua bán đất, giao nhận tiền cọc

và thống nhất không thực hiện mua bán đất nữa thì bà L là vợ ông N đều biết rõ và bà L cũng là người nhận tiền.

Tuy nhiên, đến thời hạn hẹn trả số tiền cọc thì ông N, bà L không trả cho bà nên bà đã đi đòi rất nhiều, mỗi lần đòi là ông N hứa hẹn hết lần này đến lần khác.

Do ông N, bà L không trả cho bà số tiền cọc như giấy cam kết nên bà làm đơn kiện ông Huỳnh Hữu N và Đinh Thị Hoài L, đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông Huỳnh Hữu N, bà Đinh Thị Hoài L liên đới trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng và lãi 40.000.000 đồng như giấy cam kết ngày 08/10/2022.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03 tháng 03 năm 2026, bị đơn bà Đinh Thị Hoài L trình bày:* Bà là vợ ông Huỳnh Hữu N, bà có quan biết bà C, bà không có mâu thuẫn gì với ông N, bà C. Vào khoảng cuối năm 2021 thì vợ chồng bà (bà L và ông Huỳnh Hữu N) có nhận cọc của bà Nguyễn Thị C số tiền 200.000.000 đồng để sang nhượng cho bà C diện tích đất ngang 10m x chiều dài khoảng 100m tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng; bà C đã đặt cọc 200.000.000 đồng để vợ chồng bà rút sổ ngân hàng ra để sang nhượng, tách thửa cho bà C, tuy nhiên sau đó hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thống nhất không mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký nữa. Hiện nay bà và ông N đồng ý trả lại cho bà C số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng theo giấy mà ông N đã viết và ký tên. Tuy nhiên do hiện nay vợ chồng bà gặp khó khăn không có khả năng trả ngay cho bà C số tiền này, vợ chồng bà hẹn khi nào có tiền sẽ trả bà C. Bà rất bận công việc nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà, bà cam đoan không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà C là bà H trình bày: Hiện nay bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông N và bà L liên đới trả bà C số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận ngày 08/10/2022, số tiền 40.000.000 đồng thỏa thuận thêm này bản chất là tiền hỗ trợ thêm. Bản thân bà C sống một mình, bà C không có chồng.

Bị đơn ông N và bà L: Vắng mặt tại phiên tòa.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên tòa: Về tố tụng: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông N và bà L phải có nghĩa vụ liên đới trả bà C số tiền 240.000.000 đồng. Bị đơn nộp án phí theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Hữu N và bà Đinh Thị Hoài L có nơi cư trú tại thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai phải trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định

của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C yêu cầu bà L và ông N liên đới trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng.

Vào khoảng cuối năm 2021 thì vợ chồng bà (bà L và ông Huỳnh Hữu N) có nhận cọc của bà Nguyễn Thị C số tiền 200.000.000 đồng để sang nhượng cho bà C diện tích đất ngang 10m x chiều dài khoảng 100m tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng; bà C đã đặt cọc 200.000.000 đồng để vợ chồng bà rút số ngân hàng ra để sang nhượng, tách thửa cho bà C, tuy nhiên sau đó hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thống nhất không mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Ngày 08/10/2022, ông N viết giấy thỏa thuận hẹn ngày 11/11/2022 sẽ trả lại bà C số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000 đồng, sự việc này được các đương sự thừa nhận là đúng. Xét thấy, đây là các tình tiết được các đương sự thừa nhận, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên là tình tiết không phải chứng minh.

Tại biên bản lời khai ngày 03/3/2026 (bút lục 15) bị đơn bà Đinh Thị Hoài L thừa nhận nội dung thỏa thuận ngày 08/10/2022 giữa vợ chồng bà với bà C là đúng, bà đồng ý trả lại bà C tổng số tiền 240.000.000 đồng nhưng do hiện nay bà đang gặp khó khăn không có khả năng trả ngay cho bà C số tiền này, vợ chồng bà hẹn khi nào có tiền sẽ trả bà C. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà C không đồng ý cho bị đơn bà L ông N trả dần số tiền trên mà yêu cầu bà L ông N có nghĩa vụ liên đới trả bà C ngay một lần số tiền 240.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên tại giấy viết tay ngày 08/10/2022 nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C: Buộc bà L và ông N có nghĩa vụ liên đới trả bà C số tiền tổng cộng 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C: Buộc bị đơn ông Huỳnh Hữu N và bà Đinh Thị Hoài L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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.

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, 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.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Huỳnh Hữu N và bà Đinh Thị Hoài L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.000.000 đồng. Thi hành án dân sự tỉnh Đ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng (Biên lai thu tiền số 0006811, ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND kv 12- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HS.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Hà