

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 - GIA LAI**

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

Bản án số: 05/2026/DS-ST
Ngày 27 - 01 - 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 13 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Văn Thị Thu Vân.

2. Bà Trần Thị Bích Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2025/TLST-DS ngày 17/11/2025 “Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐXXST-DS ngày 10/01/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1976, CCCD số: 064076003466, cấp ngày 02/4/2022; địa chỉ: Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1977, CCCD số: 064077005043, cấp ngày 12/01/2022; địa chỉ: Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Ngày 25/01/2025, ông Đỗ Văn T và ông Lê Ngọc T1 có lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ông T1 chuyển nhượng cho ông T phần diện tích 5m x 72m (trong đó có 50m² đất ở), thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 07, tại Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai, với giá tiền là 400.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc để hoàn tất việc chuyển nhượng là 120 ngày, kể từ ngày 25/01/2025. Ông T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 20/02/2025 ông T1 lấy thêm số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông T1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà không nói rõ lý do. Do vậy, ông Đỗ Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Lê Ngọc T1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 130.000.000

đồng, phạt cọc số tiền 130.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông T1 phải trả số tiền là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

* Bị đơn ông Lê Ngọc T1 trình bày: Ông T1 thừa nhận có nhận đặt cọc của ông Đỗ Văn T số tiền 130.000.000 đồng để chuyển nhượng đất. Do bị vướng thủ tục giấy tờ nên không thực hiện chuyển nhượng được, ông T1 đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và xin giảm số tiền phạt cọc theo hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T khởi kiện đối với ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo nội dung “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/01/2025 thì ông Lê Ngọc T1 cam kết chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T phần diện tích 5m x 72m (trong đó có 50m² đất ở), thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 07, tại Tổ B A, phường A, tỉnh Gia Lai, với giá tiền là 400.000.000 đồng. Ông T1 đã nhận trước số tiền đặt cọc của ông T 100.000.000 đồng, khi làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T sẽ giao đủ số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 20/02/2025 ông T1 lấy thêm số tiền 30.000.000 đồng. Trường hợp, ông T1 từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho ông T. Thời hạn đặt cọc để hoàn tất việc chuyển nhượng là 120 ngày, kể từ ngày 25/01/2025.

[3] Tuy nhiên, từ khi nhận đặt cọc cho đến nay ông T1 không tiến hành thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mà không có lý do và cũng không trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Vì vậy, ông T khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng theo quy định tại các Điều 274, 275 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Ông T1 xin giảm số tiền phải trả và xin được trả dần, nhưng ông T không đồng ý, ông T yêu cầu trả đủ một lần số tiền 260.000.000 đồng. Do đó, ý kiến của ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Ngọc T1 phải trả lại cho ông Đỗ Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 130.000.000 đồng và số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng. Tổng cộng, ông T1 phải trả cho ông T số tiền là 260.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông Lê Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 260.000.000 đồng x 5% = 13.000.000 đồng. Ông Đỗ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 274, 275 và Điều 328 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.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T.

- Buộc ông Lê Ngọc T1 phải trả cho ông Đỗ Văn T số tiền là 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), trả ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Ông Lê Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 13.000.000 đồng. Ông Đỗ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005294 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (27/01/2026), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử 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 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 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 tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 13-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 13-Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Đồng Ánh Đông