

Bản án số: **92/2026/DS-ST**

Ngày 08 - 7 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Thọ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thuỷ

Ông Cao Văn Truyen

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hoà - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2026/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1042/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1055/2026/QĐST-DS ngày 22/6/2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1989; địa chỉ: K đường Đ, phường H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: Khu đô thị T, phường H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ tạm trú: Số E đường N, phường S, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức V trình bày:***

Ngày 28/10/2024, tại B N, thành phố Đà Nẵng, ông Nguyễn Đức V và bà Phạm Thị C có lập văn bản thỏa thuận và cam kết .Theo đó, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Khu phố H, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; diện tích: 709 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở

tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và ông V đã đặt cọc trước cho bà Phạm Thị C số tiền 670.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày (kể từ ngày 28/10/2024 đến ngày 07/11/2024).

Tại thời điểm thoả thuận thừa đất chuyển nhượng trên đang được bà C thế chấp tại ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh Q để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bà C đối với khoản tiền vay của bà C tại Ngân hàng. Bà C cam kết có trách nhiệm tất toán toàn bộ số tiền vay cho ngân hàng, rút sổ, xóa thế chấp và hoàn tất các thủ tục để công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông V.

Cùng ngày 28/10/2024, giữa ông V và bà C có lập vi bằng tại Văn phòng T ghi nhận sự việc ông V và C cùng tiến hành lập văn bản thoả thuận và cam kết. Tuy nhiên, sau thời gian đặt cọc đã cam kết nhưng bà C vẫn không thực hiện tất toán ngân hàng rút sổ về ra công chứng chuyển nhượng cho ông V. Ông V cũng đã đề nghị bà C nếu không thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả số tiền cọc và bồi thường cho ông V số tiền cọc tổng cộng là: 1.340.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng). Tuy nhiên bà C vẫn chây ì, cố tình không trả tiền cho ông V. Hiện tại thừa đất này bà Phạm Thị C và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L và bà Đinh Thị Thùy D được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đông Hà đính chính tại trang 3 GCN ngày 19/12/2024. Ông L và D đang thế chấp tại ngân hàng TMCP V1 - CN Quảng Trị ngày 20/12/2024.

Vì vậy, ông V yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng giải quyết buộc bà Phạm Thị C trả lại cho ông V số tiền mà ông V đã đặt cọc 670.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do bà C vi phạm thời hạn cam kết là 670.000.000 đồng. Tổng cộng bà C phải thanh toán cho ông V số tiền: 1.340.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi triệu đồng).

* Đối với bị đơn bà Phạm Thị C: Trong quá trình giải quyết vụ án vắng mặt tại nơi thường trú và nơi tạm trú nên Tòa án đã tiến hành làm Thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà C vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Theo đó, Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Phạm Thị C chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật như không đến Tòa án để tham gia hoà giải, tham gia phiên tòa.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ các điều 117, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức V đối với bà Phạm Thị C. Buộc bà Phạm Thị C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền cọc đã nhận là 670.000.000 đồng và chịu khoản tiền phạt cọc tương đương là 670.000.000 đồng. Tổng cộng bà C phải thanh toán cho ông V số tiền 1.340.000.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức V tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn bà Phạm Thị C, có địa chỉ thường trú: Khu đô thị T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 4- Đà Nẵng đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Phạm Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên bà C vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã bổ sung Ngân hàng TMCP V1- Chi nhánh Q và Ngân hàng TMCP V1 - Chi nhánh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Văn bản thoả thuận và cam kết giữa ông V và bà C chỉ là hợp đồng giao kết dân sự cam kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai và đã bị vi phạm, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành nên việc giải quyết vụ án này không làm ảnh hưởng hay thay đổi quyền xử lý tài sản thế chấp hợp pháp của Ngân hàng V2 đối với thửa đất

số 16, tờ bản đồ số 48 nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để xác định Ngân hàng TMCP V1- Chi nhánh Q và Ngân hàng TMCP V1 - Chi nhánh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận và cam kết (hợp đồng đặt cọc):

Ngày 28/10/2024, giữa ông Nguyễn Đức V và bà Phạm Thị C đã tự nguyện xác lập thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Khu phố H, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Việc giao nhận số tiền mặt 670.000.000 đồng được thực hiện dưới sự chứng kiến và lập Vi bằng tại Văn phòng T. Giao dịch đặt cọc này hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các điều 117, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn:

Theo nội dung văn bản thỏa thuận và cam kết, các bên xác định rõ thời hạn đặt cọc là 10 ngày, kể từ 28/10/2024 đến hết 07/11/2024. Trong thời gian này, bà C có nghĩa vụ phải tắt toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng V2 – Chi nhánh Q để rút sổ đỏ, thực hiện xóa thế chấp nhằm đủ điều kiện ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Tuy nhiên, đến hết thời hạn cam kết ngày 07/11/2024, bà C không tắt toán nợ, không rút được sổ đỏ để thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho ông V như đã cam kết. Điều này thể hiện rõ tại công văn số 759/CV- CNKV11 ngày 10/6/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q-Chi nhánh khu vực 11 có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đức V về tình trạng pháp lý của thửa đất mà bà C nhận cọc để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức V là: *“Giấy chứng nhận số DO 744744 được Văn phòng ĐKĐ Đ tỉnh Quảng Trị cấp ngày 15/5/2024 mang tên bà Phạm Thị C và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L và bà Đinh Thị Thùy D được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đông Hà đính chính tại trang 3 GCN ngày 19/12/2024. Ông L và D đang thế chấp tại ngân hàng TMCP V1 - CN Quảng Trị ngày 20/12/2024”*.

Như vậy, bà C đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại văn bản thỏa thuận và cam kết (hợp đồng đặt cọc). Việc không thể tiến hành ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi chủ quan của bị đơn bà Phạm Thị C.

Quá trình tố tụng, Tòa án thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo thụ lý, thông báo công khai chứng cứ và triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn bà Phạm Thị C không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án để thực hiện quyền tự chứng minh của mình. Vi bằng của Văn phòng T là chứng cứ hợp pháp, khách quan chứng minh việc giao nhận tiền cọc là có thật.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“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". Do các bên không có thỏa thuận nào khác về mức phạt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà C nên yêu cầu khởi kiện của ông V buộc bà C hoàn trả tiền cọc và bồi thường phạt cọc là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử cần buộc bà Phạm Thị C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền cọc đã nhận là 670.000.000 đồng và chịu khoản tiền phạt cọc tương đương là 670.000.000 đồng. Tổng cộng, bà C phải thanh toán cho ông V số tiền 1.340.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà Phạm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tổng số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán 1.340.000.000 đồng, cụ thể là: 36.000.000 đồng + (3% x 534.000 đồng) = 52.200.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 180, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức V đối với bị đơn bà Phạm Thị C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Buộc bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Nguyễn Đức V tổng số tiền là 1.340.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó bao gồm:

+ Số tiền gốc đã đặt cọc: 670.000.000 đồng;

+ Số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng: 670.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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:

+ Bà Phạm Thị C phải chịu 52.200.000 đồng (Năm mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.100.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007575 ngày 26/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Về quyền kháng cáo:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Đức V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/7/2026).

+ Bị đơn bà Phạm Thị C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai hợp pháp theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 4;
- THADS TP Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng.



**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Đức Thọ