

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC I
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Bản án số: 19/2025/TCDS-ST
Ngày 17 - 9 - 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 I – TỈNH QUẢNG TRỊ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh và bà Nguyễn Thị Loan.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhạn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2025/TLST - DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 15/2025/QĐST-DS ngày 28/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn H, sinh năm 1993; nơi cư trú: Ấp Bến Nhứt, xã Long Thạnh, tỉnh Kiên Giang (xã Long Thạnh, huyện Rồng Giềng, tỉnh Kiên Giang cũ); có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Mạnh L, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn Hữu Nghị, xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị (tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cũ); có đề nghị xét xử vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1992; nơi cư trú: thôn Hữu Nghị, xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị (tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cũ); có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - anh Trần Văn H trình bày:

Ngày 18/6/2024, anh Hùng và anh Lê Mạnh L, chị Trần Thị Mỹ L có thỏa thuận bằng miệng với nhau là anh Linh, chị Lê sẽ chuyển nhượng cho anh Hùng diện tích đất 500m² tại tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch (nay là thôn Hữu Nghị, xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị). Sau đó, anh Linh, chị Lê dẫn anh Hùng đến vị trí thửa đất xem và hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Anh Hùng đề nghị anh Linh, chị Lê đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh Hùng xem nhưng anh Linh hứa 01 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Hùng và anh Hùng thanh toán

hết số tiền còn lại nên anh Hùng tin tưởng và ngày 18/6/2024, ngày 19/6/2024 anh Hùng chuyển khoản tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau 02 tháng kể từ ngày đặt cọc, không thấy anh Linh, chị Lệ thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất nên anh Hùng hỏi thì anh Linh cho biết chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hùng nên anh Hùng yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc. Anh Linh, chị Lệ đã chuyển khoản trả cho anh Hùng thông qua tài khoản của anh Linh và chị Lệ vào các ngày 31/12/2024, ngày 07/01/2025 và ngày 04/4/2025 với tổng số tiền 150.000.000 đồng. Từ đó, anh Linh, chị Lệ không hoàn số tiền còn lại nên anh Hùng làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Linh, chị Lệ trả số tiền đặt cọc còn lại 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng; tổng cộng là 450.000.000 đồng. Ngày 28/7/2025, Tòa án nhận được đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hùng, anh Hùng rút yêu cầu buộc anh Linh, chị Lệ trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Linh, chị Lệ trả số tiền đặt cọc còn lại là 150.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Lê Mạnh L trình bày:

Chị Trần Thị Mỹ L vợ anh Lê Mạnh L và anh Trần Văn H là anh em họ hàng con chú bác nên vào tháng 6/2024 anh Linh và anh Hùng có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tại tổ dân phố Hữu Nghị, thị trấn Nông trường Việt Trung (cũ) của anh Linh và chị Lệ nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) nên khi nào được cấp giấy CNQSDĐ thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh Hùng; anh Hùng nhất trí và chuyển khoản đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng mà không lập bất cứ một giấy tờ gì. Sau một thời gian, anh Linh chưa làm xong thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, anh Hùng gọi điện hỏi thì anh Linh cho biết do cơ quan chức năng chưa làm xong thủ tục cấp giấy CNQSDĐ nên chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hùng, do đó anh Hùng xin lại số tiền đặt cọc và anh Linh đã chuyển trả số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó gia đình anh Linh gặp sự cố về tài chính nên anh Linh đã trao đổi với anh Hùng để cho một thời gian anh Linh sẽ chuyển trả hết tiền đặt cọc cho anh Hùng. Đến ngày 27/5/2025, anh Linh nhận được thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch mới biết anh Hùng khởi kiện. Anh Linh đồng ý chậm nhất đến đầu tháng 9/2025 sẽ trả hết số tiền cọc còn lại là 150.000.000 đồng cho anh Hùng. Vì hiện nay gia đình đang khó khăn, mới làm nhà, vợ mới sinh con, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể đi vay được.

- Theo Bản tự khai ngày 18/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Trần Thị Mỹ L trình bày:

Việc giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng chị là anh Lê Mạnh L và anh Trần Văn H, chị Lệ hoàn toàn không tham gia. Cho đến tháng 7/2024, anh Hùng nhắn tin cho chị Lệ hỏi về việc vợ chồng chị Lệ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì chị Lệ trả lời chưa được cấp nên anh Hùng nhắn tin xin lại số tiền cọc mà anh Hùng đã đặt cọc cho anh Linh, khi đó chị Lệ mới biết sự việc. Sau đó, chị Lệ chuyển khoản trả lại cho anh Hùng 02 lần vào ngày 31/12/2024 và ngày 07/01/2025 với tổng số tiền 100.000.000 đồng. Nay anh Hùng

khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị trả lại số tiền cọc còn lại, chị đồng ý trả nhưng do điều kiện vừa làm nhà xong và vừa sinh con, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, chưa có điều kiện trả ngay cho anh Hùng, chị Lê yêu cầu qua đầu tháng 9/2025 vợ chồng chị sẽ trả hết số tiền 150.000.000 đồng. Hiện nay, chị Lê vừa sinh con nên không thể trực tiếp đến tham gia các phiên tòa xét xử vụ án, do đó chị đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị.

Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Hùng giữ nguyên yêu cầu anh Linh, chị Lê trả số tiền cọc còn lại 150.000.000 đồng; anh Linh và chị Lê đồng ý trả cho anh Hùng số tiền như anh Hùng yêu cầu nhưng vì điều kiện kinh tế hiện khó khăn nên khi nào có thì sẽ trả cho anh Hùng.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của đương sự, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng (nay là xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Trần Văn H; bị đơn anh Lê Mạnh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mỹ L vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng nên căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Trần Văn H, anh Lê Mạnh L và chị Trần Thị Mỹ L.

[2]. Về nội dung tranh chấp của vụ án:

[2.1]. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự xác định được như sau: Thông qua mối quan hệ anh em họ hàng, anh Trần Văn H thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Mạnh Linh, chị Trần Thị Mỹ L 01 thửa đất tại thị trấn Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn Hữu Nghị, xã Nam Trạch, tỉnh Quảng Trị) với giá 1.400.000.000 đồng, anh Hùng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của anh Linh đặt cọc trước 300.000.000 đồng (vào ngày 18/6/2025 và ngày 19/6/2025) và thỏa thuận trong vòng 01 tháng kể từ ngày đặt cọc 18/6/2025 anh Linh, chị Lê sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh Hùng. Xét việc giao kết hợp đồng tuy được các bên thực hiện bằng lời nói nhưng trong quá trình tham gia giao kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, một bên giao kết hợp đồng đã thực hiện nghĩa vụ của mình điều này là phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự nên giao dịch này có hiệu lực thi

hành. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận và thống nhất với nhau về các nội dung của giao kết này nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Xét nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được giao kết hợp đồng trên là do đến thời điểm này anh Linh, chị Lê vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết trong giao kết hợp đồng nên anh Linh, chị Lê không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hùng. Do đó, anh Linh, chị Lê là bên vi phạm cam kết trong giao kết hợp đồng nên anh Linh, chị Lê mới là bên có lỗi.

[2.2]. Xét yêu cầu của phía nguyên đơn, anh Trần Văn H yêu cầu anh Lê Mạnh L và chị Trần Thị Mỹ L trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 150.000.000 đồng; anh Linh, chị Lê cũng thống nhất trả lại số tiền trên cho anh Hùng nhưng vì điều kiện làm ăn đang khó khăn nên chưa trả được. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Hùng buộc anh Linh, chị Lê trả số tiền cọc còn lại 150.000.000 đồng là có cơ sở cần chấp nhận.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và áp dụng Điều 217 Bộ luật dân sự đình chỉ giải quyết về yêu cầu khoản tiền phạt cọc trên.

[3]. Về án phí vụ kiện: Do yêu cầu khởi kiện của anh Hùng được chấp nhận nên anh Hùng không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Buộc anh Linh, chị Lê phải nộp án phí có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 217, khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

[1]. Xét xử vắng mặt nguyên đơn anh Trần Văn H, bị đơn anh Lê Mạnh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mỹ L.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H buộc anh Lê Mạnh L và chị Trần Thị Mỹ L phải hoàn trả cho anh Trần Văn H số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H về việc buộc anh Lê Mạnh L và chị Trần Thị Mỹ L phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

[3]. Về án phí vụ kiện:

Anh Trần Văn H không phải nộp án phí. Trả cho anh Trần Văn H số tiền 11.000.000 đồng mà anh Hùng đã nộp tại Biên lai số 0002888 ngày 21/5/2025 và Biên lai số 0002893 ngày 23/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Trị).

Buộc anh Lê Mạnh L và chị Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực, 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, để trả cho bên được thi hành án.

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, 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 Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 1 - Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 1 - Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Quốc Tân