TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2025/DS-ST

Ngày: 28 - 4 - 2025

V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Chánh;

2. Bà Thiều Thị Phi Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Huế - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 764/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 515/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 427/TB-TA ngày 21 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 836/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 1028/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 1472/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 1603/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn

phiên tòa số: 693/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Quang T**, sinh năm: 1988.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Cao H**, sinh năm: 2002.
Địa chỉ: D, khu phố C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Viết C**, sinh năm: 1962.
Địa chỉ: Số G, đường P, khu phố A, phường T (khu phố G, phường T cũ), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm: 1965.
Địa chỉ: Số G, đường P, khu phố A, phường T (khu phố G, phường T cũ), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Giữa ông Trần Quang T với ông Đỗ Viết C và vợ là bà Nguyễn Thị H1 có thỏa thuận, thương lượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vào ngày 03 tháng 11 năm 2021, ông C và bà H1 có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ 13, địa chỉ: H, B, diện tích 100,4m² cho ông T. Ông T đã đặt cọc số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông C thông qua tài khoản số: 7200137971008 lập tại Ngân hàng Q chủ tài khoản NGUYEN BICH HA và ông Đỗ Viết C đã nhận số tiền trên thông qua tài khoản số 7200105717002 lập tại Ngân hàng Q, chủ tài khoản tên DO VIET CHU với nội dung chuyển khoản là "Trần Quang T chuyển tiền đặt cọc số tờ 13 số thửa 36 phường H" gọi là tiền cọc và có lập thành văn tự để ghi nhận lại sự việc. Số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) này là tiền riêng của ông T, bà Nguyễn Bích H2 chỉ là người chuyển tiền và không liên quan gì đến số tiền này. Tại thời điểm thực hiện giao dịch có ông Trần Quang L và Võ Bá N là người làm chứng.

Tuy nhiên, trong quá trình chuyển nhượng ông T phát hiện và xác định vị trí đất mà ông T nhận chuyển nhượng được nêu ở trên không đúng với thỏa thuận ban đầu. Nhiều lần, ông T có liên hệ với ông C để yêu cầu ông C giao đúng thửa đất cho ông T nhưng ông C không đồng ý. Do đó, Ông Trần Quang T

khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Đỗ Viết C trả lại số tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đã rút yêu cầu về việc phạt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Đỗ Viết C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc; đối chất; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền, xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định; Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được bảo đảm theo quy định của pháp luật. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T; buộc ông Đỗ Viết C phải trả lại cho cho ông Trần Quang T số tiền đặt cọc đã nhận để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

+ Về án phí: Bị đơn ông Đỗ Viết C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tư cách tố tụng, quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ông Trần Quang T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Viết C, địa chỉ cư trú: Số G, khu phố G, phường T (nay là khu phố A, phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai, trả lại số tiền đặt cọc đã nhận để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tại phần Bên bán của Hợp đồng đặt cọc ngày 03 tháng 11 năm 2021, có chữ ký và chữ viết ghi Nguyễn Thị H1 (là vợ của ông C). Căn cứ theo quy định tại các điều 26, 35, 39 và 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, ông Trần Quang T được xác định là nguyên đơn, ông Đỗ Viết C được xác định là bị đơn và bà Nguyễn Thị H1 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Cao H đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Đỗ Viết C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà H1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về yêu cầu đòi lại tiền cọc:

Theo tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp thể hiện ngày 03 tháng 11 năm 2021, ông Trần Quang T và ông Đỗ Viết C đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông C đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích 100,4m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: W-366116 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 05 tháng 12 năm 2002); Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng); Ngày 03 tháng 11 năm 2021 đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); Ngày 03 tháng 12 năm 2021 thanh toán số tiền còn lại 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ngày 03 tháng 11 năm 2021, ông T đã sử dụng tài khoản Ngân hàng của bà Nguyễn Bích H2 (vợ của ông T) chuyển số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) sang tài khoản Ngân hàng của ông Đỗ Viết C để đặt cọc đối với thửa đất nêu trên. Đối với nội dung này thì Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Bích H2, người làm chứng tại

Hợp đồng đặt cọc là ông Trần Công L1, cũng như thu thập thông tin, hồ sơ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày cho rằng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T đã tiến hành hợp đồng với cơ quan đo vẽ thực hiện việc đo vẽ thửa đất nhận chuyển nhượng để lấy cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đổi sổ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi cơ quan đo vẽ thực hiện việc đo vẽ theo các mốc, ranh mà phía ông C cắm mốc, chỉ dẫn thì phát hiện thửa đất bị sai tọa độ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Phía ông T đã yêu cầu ông C phải thực hiện việc điều chỉnh tọa độ theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng ông C không đồng ý nên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, Việc ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T đã chuyển số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Lời khai và các tài liệu, chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp phù hợp với lời khai của người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập. Bên cạnh đó, mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Đỗ Viết C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 nhưng ông C và bà H1 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ và không hợp tác trong việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ nên không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên không thực hiện được nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T về việc yêu cầu bị đơn ông Đỗ Viết C trả lại số tiền cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu phạt cọc:

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Trần Quang T đã rút yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Xét thấy, việc rút yêu cầu phạt cọc là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Viết C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật với số tiền 1.983.989đ (Một triệu chín trăm tám mươi ba nghìn chín trăm tám mươi chín đồng). Do nguyên đơn ông Trần Quang T đã tạm ứng nên ông Đỗ Viết C phải thanh toán lại số tiền này cho ông T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Viết C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên cần chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 68, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 116, 117, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T đối với bị đơn ông Đỗ Viết C về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bị đơn ông Đỗ Viết C có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Quang T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T đối với bị đơn ông Đỗ Viết C về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

3. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Viết C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật với số tiền 1.983.989đ (Một triệu chín trăm tám mươi ba nghìn chín trăm tám mươi chín đồng). Bị đơn ông Đỗ Viết C phải thanh toán lại số tiền này cho nguyên đơn ông Trần Quang T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Viết C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Quang T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000872 ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 và các điều 7, 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Vũ Bảo