

Bản án số: 157/2026/DS-ST.
Ngày 31 - 7 - 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 6 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Trần Nguyên Vỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Minh Phương;
2. Bà Lưu Thị Thanh Hương.

- Thư ký phiên tòa: ông Hồ Quốc Việt, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Mai Trương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2026/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp “*hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1025/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1037/2026/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: thôn Y, xã H, thành phố Đà Nẵng.

2. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* ông Ngô Thê B, sinh năm 1987. Có mặt.

Địa chỉ: thôn T, xã Q, thành phố Đà Nẵng.

3. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: thôn A, xã Q, thành phố Đà Nẵng.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956, Địa chỉ: thôn P, xã Q, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1958. Địa chỉ: thôn P, xã Q, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1964. Địa chỉ: thôn P, xã Q, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Người làm chứng: bà Nguyễn Thị Nguyệt N1, sinh năm 1987. Xin vắng mặt.

Địa chỉ: thôn L, xã Q, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Ngô Thế B trình bày: ông N và bà Q đã ký kết hai hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, cụ thể: lần thứ nhất, ngày 15/10/2023, ông N có đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho bà Q, thời hạn đặt cọc là 08 tháng tính từ ngày 15/10/2023 đến ngày 15/6/2024. Lần thứ hai, ngày 11/7/2024, ông N tiếp tục đặt cọc thêm cho bà Q số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 08 tháng tính từ ngày 11/7/2024 đến ngày 11/2/2025. Bà Q đã nhận đủ tổng số tiền là 110.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ 14, diện tích 980m² tại xã Q, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 27/10/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị N2. Giá trị chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Kể từ ngày 15/10/2023 cho đến nay, bà Q không tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N và cũng không cung cấp hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất số 32, tờ bản đồ 14 cho ông N để ông N thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc là 110.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc. Ông B không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn - bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Bà thừa nhận ngày 15/10/2023, bà có ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 60.000.000 đồng của ông N để chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14 với giá là 270.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 08 tháng (từ ngày 15/10/2023 đến ngày 15/6/2024) ông N sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà. Nhưng hết thời hạn giao đủ tiền thì ông N không hoàn thành. Đến ngày 11/7/2024, bà và ông N tiếp tục ký thêm hợp đồng đặt cọc và bà nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng của ông N. Hai bên cho thêm thời hạn 09 tháng (từ ngày 11/7/2024 đến ngày 11/02/2025). Nhưng đến thời hạn giao đủ tiền thì ông N vẫn không giao đủ số tiền còn lại là 160.000.000 đồng cho bà. Ông N có đến gặp bà để làm thủ tục chuyển nhượng, bổ sung giấy chứng tử, sau đó bà đi làm giấy chứng tử nhưng ông N không có liên hệ gì với bà. Mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Nay ông N yêu cầu bà phải trả số tiền đã nhận đặt cọc hai lần là 110.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc gấp 02 lần số tiền là 220.000.000 đồng thì bà chỉ đồng ý trả số tiền đã nhận cọc là 110.000.000 đồng. Bà không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng vì trong thỏa thuận đã ghi rõ nếu quá thời hạn thỏa thuận bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Tiền phạt cọc là do hai bên đều sai nên bà không thống nhất tiền phạt cọc, bà sai do không đọc kỹ hợp đồng, còn nguyên đơn sai là do bà đã nói là không làm thủ tục chuyển nhượng được. Đề nghị ông N cho bà thêm thời gian để trả lại số tiền đã nhận cọc của ông N.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/7/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: bà là chị ruột của bà Q. Mẹ bà tên là Nguyễn Thị N2, bà N2 có 04 người con là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Kim H và Nguyễn Thị Q. Chị em bà thống nhất để bà Q ký hợp đồng đặt cọc và ủy quyền cho bà Q được quản lý, sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14 của hộ bà Nguyễn Thị N2. Sự việc này giữa các chị em nói miệng với nhau, chứ không có lập văn bản.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/7/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Nguyễn Thị T trình bày: bà là chị ruột của bà Q. Mẹ bà tên là Nguyễn Thị N2, bà N2 có 04 người con là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Kim H và Nguyễn Thị Q. Việc bà Q ký hợp đồng đặt cọc thì bà không hề biết và cũng không có việc ủy quyền cho bà Q quản lý, sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14 của hộ bà Nguyễn Thị N2.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/7/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Nguyễn Thị Kim X trình bày: bà là chị ruột của bà Q. Mẹ bà tên là Nguyễn Thị N2, bà N2 có 04 người con là Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Kim H và Nguyễn Thị Q. Việc bà Q ký hợp đồng đặt cọc thì bà không hề biết và cũng không có việc ủy quyền cho bà Q quản lý, sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14 của hộ bà Nguyễn Thị N2.

Tại bản tự khai ngày 15/5/2026, người làm chứng - bà Nguyễn Thị Nguyệt N1 trình bày: bà N1 có giới thiệu cho ông N mua lô đất của bà Q. Hai bên gặp nhau nói chuyện, thống nhất mua bán và làm hợp đồng đặt cọc. Bà Q chịu trách nhiệm bổ sung, cung cấp giấy tờ cho bên mua làm giấy tờ ra sổ hồng rồi sang tên và chôn tiền. Nhưng sau khi đặt cọc xong, bà Q không hợp tác làm giấy tờ bổ sung (giấy chứng tử của mẹ bà Q). Bà N1 đã nhiều lần đôn đốc và chở bà Q đi làm nhưng cũng không thành. Sau khi gần hết hạn hợp đồng thì bà Q bảo phải cọc thêm rồi bà mới cung cấp giấy cho đi làm sổ hồng. Nhưng sau khi đặt cọc lần 2, bà Q vẫn không bổ sung. Bà N1 và bên mua đã nhiều lần nhắc nhở bà Q nhưng bà Q không thực hiện và kêu trễ hạn hợp đồng nên không làm nữa. Bên mua có thương lượng với bên bán, nếu không bán nữa thì trả lại tiền cọc, không bắt phải phạt cọc theo hợp đồng, nhưng bà Q không chịu cứ nói trễ cọc thì mất cọc. Bà Q không chịu trả còn nói nếu ưng thì đi kiện. Vì vậy bên mua mới nộp đơn khởi kiện để lấy lại tiền.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 110.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết phạt cọc do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: bà **Q** cư trú tại **thôn A, xã Q, thành phố Đà Nẵng**. Ông **N** yêu cầu bà **Q** trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc nên quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; người làm chứng xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết quyền sử dụng đất không phải của bà **Q**. Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích ràng buộc trách nhiệm của các bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng ngay tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 38 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì không bắt buộc bên nhận cọc phải là chủ sở hữu tài sản tại thời điểm nhận cọc. Việc ký kết các hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2023 và 11/7/2024 giữa ông **N** với bà **Q** trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; tại thời điểm giao kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đặt cọc đảm bảo về mặt hình thức và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên các hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền đặt cọc:

Các đương sự thừa nhận, bà Q đã nhận số tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải, bà Q thống nhất trả lại số tiền cọc là 110.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 110.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc. Việc rút một phần yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 116, 117, 328, 401 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc bà Q có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền là 110.000.000 đồng; căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 116, 117, 328, 401 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 38 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N về việc tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc N số tiền là 110.000.000 đồng.

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 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 5.500.000 đồng, bà Nguyễn Thị Q phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.250.000 đồng mà ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000860 ngày 26/01/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/7/2026), đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 thoả 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 2, 6 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 6 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Nguyễn Trần Nguyên Vỹ