

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- BẮC NINH**

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

Bản án số: 31/2026/DS-ST

Ngày: 22-4-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2-BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH
-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Đức Lâm

Ông Nguyễn Văn Bào

-*Thư ký phiên toà:* Ông Thân Văn Đông - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện VKSND nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh:* Bà Dương Thị T - Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2026, Tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2026/QĐXXST-DS ngày 23/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2026/QĐST-DS ngày 23/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2026/QĐST-DS ngày 31/3/2026, giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Anh Đặng Văn T1, sinh năm 1996 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn K, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T1: Ông Trần Văn H - Luật sư - Văn phòng L2-Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

Địa chỉ: Khu C, phường Đ, thành phố B

****Bị đơn:*** Chị Trần Thị Thu P, sinh năm 1982

(có mặt buổi sáng, buổi chiều vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn X, xã X, tỉnh Bắc Ninh.

*** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- *Chị Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 2000 (có đơn xin vắng)*

Nơi cư trú: Thôn K, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

- *Ông Ngô Thanh S, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng)*

Nơi ĐKHKTT: Thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, tỉnh Bắc Ninh.

Nơi ở: Thôn Dinh Hương, xã Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Nguyễn Nguyên T2, sinh năm 1987(có đơn xin vắng)

- Anh Nguyễn Văn P1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Đều địa chỉ: Tổ C, G, N, T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2025, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đặng Văn T1 trình bày: Ngày 25/7/2025, anh và chị P có ký hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 380, tờ bản đồ số 90, diện tích 90m² tại TDP L, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã X, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận là 2.430.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 25/07/2025 đến ngày 05/08/2025 thì thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đặt cọc thì hai bên thỏa thuận “*bên bán có trách nhiệm đổ đường bê tông, sát mép hai bên đường và đổ đường xong báo trước hai đến 3 ngày để giao dịch*”. Anh đã chuyển cho chị P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/07/2025, quá thời hạn 10 ngày, do việc làm đường chưa được hoàn thành nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh không biết thửa đất này là của ai, chỉ biết bố anh bảo ra ký hợp đồng đặt cọc thì anh ra ký, cũng không biết chị P là chủ thửa đất hay không. Nay anh có đơn khởi kiện yêu cầu chị P phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền bồi thường 200.000.000 đồng, tổng số tiền 400.000.000 đồng. Anh xác định số tiền đặt cọc là tiền riêng của cá nhân anh và đề nghị Tòa án không đưa vợ anh là chị Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 2000 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa anh T1 có mặt và giữ nguyên ý kiến của mình

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T1: Ông Trần Văn H nhất trí với ý kiến của anh T1.

*Bị đơn bà Trần Thị Thu P trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 90, diện tích 90m² tại TDP L, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã X, tỉnh Bắc Ninh) là của bà Nguyễn Nguyên T2, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1987; Địa chỉ tổ C, G, N, T, thành phố Hà Nội. Bà là người môi giới bán thửa đất trên cho anh Đặng Văn T1 với giá thỏa thuận là 2.430.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 25/07/2025 đến ngày 05/08/2025 thì thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đặt cọc thì hai bên thỏa thuận “*bên bán có trách nhiệm đổ đường bê tông, sát mép hai bên đường và đổ đường xong báo trước hai đến 3 ngày để giao dịch*”. Anh T1 đã chuyển cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/07/2025 thì do việc làm đường chưa được hoàn thành vì người dân không hợp tác nên không thể làm đường được, sau khi quá 10 ngày đặt cọc thì mới làm được đường, thì chủ thửa đất trên không muốn bán nữa nên việc thực hiện chuyển nhượng đất với anh Đặng Văn T1 không thực hiện được. Nay anh T1 có đơn khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền bồi

thường 200.000.000 đồng, tổng số tiền 400.000.000 đồng thì bà mong muốn anh T1 tiếp tục nhận chuyển nhượng. Trường hợp anh T1 không nhận chuyển nhượng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà đề nghị Tòa án không đưa chồng tôi là ông Ngô Thanh S, sinh năm 1977 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa bà P có mặt buổi sáng, bà xác định việc làm đường không trong thời hạn 10 ngày là do nguyên nhân khách quan, do người dân không hợp tác và phía anh T1 cũng nhất trí, nhưng các bên chỉ nói bằng miệng, không bằng văn bản. Bà không đồng ý trả cọc và trả phạt cọc. Buổi chiều bà P vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Yến L (vợ anh T1) trình bày: Chị xác định tiền mua đất là tiền riêng của anh T1, không liên quan đến tiền chung của vợ chồng chị. Chị xin được vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa chị L vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh S (chồng bà P) trình bày: Ông xin được vắng mặt tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ chị Nguyễn Nguyên T2 trình bày:

Chị là chủ thửa đất số 380, tờ bản đồ số 90, diện tích 90m² tại TDP L, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã X, tỉnh Bắc Ninh) có nhu cầu bán cho chị Nguyễn Thị Thu P2 với giá thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 25/07/2025 đến ngày 06/08/2025 thì thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hết thời hạn đặt cọc thì chị P2 không giao đủ tiền cho chị, nên là hai bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Nay chị P2 đã có đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/07/2025, thì chị cũng nhất trí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Việc chị Nguyễn Thị Thu P2 nhận cọc của anh Đặng Văn T1 cụ thể thì chị không nắm rõ, đến ngày 06/8/2025 thì anh T1 không mua của chị P2 nữa. Nay Tòa án gọi chị lên làm việc thì chị mới biết rõ sự việc.

Nay anh T1 có đơn khởi kiện yêu cầu chị P2 phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền bồi thường 200.000.000 đồng, tổng số tiền 400.000.000 đồng thì chị đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị xin được vắng mặt tại phiên tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ anh Nguyễn Văn P1 (chồng chị T2) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng không Tòa án làm việc, cũng như có ý kiến.

*Người làm chứng anh Đặng Văn L1 có mặt và trình bày: Anh có quen biết anh T1, không quen biết bà P2 và có chứng kiến việc anh T1 đưa tiền đặt cọc cho bà P2, còn anh không nghe thấy bà P2 nói thửa đất trên là của bà T2.

*Người làm chứng anh Phạm Văn H1 trình bày: Anh là anh rể trong họ của anh T1 và có quen biết bà P2. Anh có mặt khi anh T1 và bà P2 viết cọc, có biết nội dung bà P2 cam kết trong thời hạn 10 ngày làm xong đường, ai sai người đó chịu. Bà P2 không nói thửa đất trên là của bà T2.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

-Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành tốt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt chấp hành chưa tốt.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 271, khoản 1 Điều 273; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 351- 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;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn T1

-Buộc cá nhân bà Trần Thị Thu P phải có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Văn T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc của anh Đặng Văn T1.

-Về án phí: bà Trần Thị Thu P phải chịu số tiền án phí dân sự là 10.000.000 đồng.

Anh Đặng Văn T1 phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.000.000 đồng.

Hoàn trả anh Đặng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: anh Đặng Văn T1 có đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu P trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc. Tòa án đã thụ lý vụ án và xác định là quan hệ pháp luật về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bị đơn ở địa bàn xã X, tỉnh Bắc Ninh. Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh Đặng Văn T1 yêu cầu bà Trần Thị Thu P phải trả cho anh T1 số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 25/7/2025, anh T1 và bà P có ký hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 380, tờ bản đồ số 90, diện tích 90m² tại TDP L, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã X, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận là 2.430.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 25/07/2025 đến ngày 05/08/2025 thì thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đặt cọc thì hai bên thỏa thuận “*bên bán có trách nhiệm đổ đường bê tông, sát mép hai bên đường và đổ đường xong báo trước hai đến 3 ngày để giao dịch*”. Anh T1 đã chuyển cho chị P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bà P xác định đã nhận số tiền 200.000.000 đồng của anh T1. Anh T1 xác định không biết bà P là chủ đất hay không, còn bà P xác định bà không phải là chủ đất. Thời hạn đặt cọc đã quá thời hạn 10 ngày, do việc làm đường chưa được hoàn thành nên hai bên không làm

được thủ tục chuyển nhượng. Nay anh T1 yêu cầu bà P trả số tiền 200.000.000 đồng và trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, bà P lúc đầu đồng ý trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và không đồng ý trả phạt cọc, sau đó lại mong muốn anh T1 tiếp tục nhận chuyển nhượng. Chủ thửa đất nêu trên là của chị Nguyễn Nguyên T2, chị T2 xác định có làm hợp đồng đặt cọc với chị P, còn việc chị Nguyễn Thị Thu P2 làm hợp đồng đặt cọc của anh Đặng Văn T1 cụ thể thì chị không nắm rõ, khi Tòa án gọi chị lên làm việc thì chị mới biết rõ sự việc.

Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai và tại khoản 7 Điều 95 quy định: *Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai cũng quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*.

Như vậy, theo quy định trên thì chuyển quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và bà P2 chỉ thành công trong trường hợp anh T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà P2 không phải là chủ của thửa đất trên, chị T2 là chủ đất cũng không biết bà P2 và anh T1 thực hiện hợp đồng đặt cọc cụ thể như thế nào. Việc bà P2 đặt cọc với bà T2 là chủ đất cùng ngày 25/7/2025 cũng chưa được thực hiện và đã có đơn khởi kiện tại Tòa án, sau đó thì đình chỉ giải quyết tại quyết định số 19/2026/QĐST-DS ngày 27/01/2026. Do vậy Hợp đồng đặt cọc giữa anh Đặng Văn T1 và bà Trần Thị Thu P vô hiệu. Do vậy, anh T1 yêu cầu bà P phải trả cho cá nhân anh số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc: Hội đồng xét xử thấy: Anh T1 và chị P thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2025, anh T1 và bà P có ký hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 380, tờ bản đồ số 90, diện tích 90m² tại TDP L, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn L, xã X, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận là 2.430.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà P là người ký hợp đồng đặt cọc, nhưng lại không phải là chủ thửa đất, chị Nguyễn Nguyên T2 là chủ thửa đất cũng không biết việc chị P ký hợp đồng đặt cọc với anh T1, nên không đảm bảo được việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự. Nên yêu cầu phạt cọc anh T1 yêu cầu là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của anh Đặng Văn T1 được chấp nhận một phần nên bà P phải chịu án phí dân sự là 10.000.000 đồng.

Hoàn trả anh Đặng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh T1 phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 227; Điều 228 ;Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 351- 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;

Xử:

1.Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn T1

-Buộc cá nhân bà Trần Thị Thu P phải có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Văn T1 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc của anh Đặng Văn T1 buộc bà P phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

3. Về án phí:

-Bà Trần Thị Thu P phải chịu số tiền án phí dân sự là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

-Anh Đặng Văn T1 phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.300.000 đồng, theo biên lai số 0002347 ngày 23/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Hoàn trả anh T1 số tiền còn thừa 4.300.000 đồng (Bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0002347 ngày 23/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của 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 Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Sự

