

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 10- HẢI PHÒNG**

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

Bản án số:13/2026/DS- ST  
Ngày: 17-3-2026  
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 10-HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nguyệt

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Xoa và bà Nguyễn Thị Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ly- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hải Phòng** tham gia phiên toà: Bà Đàm Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2025/TLST- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2026/QĐXXDS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 02/2026/TB- TA ngày 09-02-2026; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 05/2026/TB-TA ngày 06-3-2026;

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1979 và chị Hoàng Thị P, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố Hải Phòng

Bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1965

Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố Hải Phòng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số 2 L, phường G, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân T – Chức vụ: Giám đốc phụ trách Ngân hàng N- Chi nhánh K.

Người được ủy quyền lại: Bà Đoàn Thị H- Phó giám Ngân hàng nông N- chi nhánh K.

Người được ủy quyền của bà Nguyễn Thị U: Ông Bùi Văn T, sinh năm

1962

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố Hải Phòng

Người làm chứng: Anh Bùi Văn C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố Hải Phòng

(anh D, chị P, ông T đều có mặt, bà U, anh C, Ngân hàng N đều vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Anh chị đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 168 ngày 10-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng. Anh chị có quan hệ là người cùng xóm với ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị U. Anh chị được biết ông bà có nhu cầu bán đất nên anh chị đã đến hỏi mua. Khi anh chị đến hỏi thì biết ông T, bà U có quyền sử dụng diện tích đất diện tích 328m<sup>2</sup> tại Ta số 226, 419 tờ bản đồ số 07 địa chỉ tổ dân phố An Thủy, phường Nguyễn Đại Năng, thành phố Hải Phòng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15-01-2018. Anh chị hỏi mua thì ông T đồng ý nhượng. Ông T có nói rõ là Ta đất của gia đình ông hơn 300m<sup>2</sup> ông chia đều làm 3 nôt mỗi nôt là hơn 100m<sup>2</sup> và ông bán giá 1.300.000.000 đồng (*một tỷ ba trăm triệu đồng*). Chị P có hẹn với ông bà là tới chồng cháu đi làm về chồng cháu ghé vào nói chuyện với ông bà. Đến 22h30p cùng ngày anh D đi làm về và ghé thẳng vào nhà ông bà T U. Anh chị cũng hỏi lại sự việc như trên cũng vẫn được ông T nói như vậy (diện tích đất hơn 100m<sup>2</sup> và giá 1.300.000.000 đồng). Ông T bảo bớt cho 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) còn 1.290.000.000 (*một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng*). Anh chị được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang được thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp. Anh chị có hỏi bản photo sổ đỏ thì ông T bảo không có bản nào ở nhà. Anh chị có hỏi cụ thể chiều dài và chiều rộng mà ông bà muốn bán thì ông trả lời là chiều dài hơn 20m và chiều rộng 5m. Anh chị có hỏi nhà ông có thước mét không cho cháu mượn cháu đo T thì ông bảo nhà ông không có. Ông T có dẫn anh chị và chỉ cho anh chị mốc chiều dài hết đất theo sổ đỏ là hơn 20m sau đó anh chị bảo với ông T là lòng ngang nhà của ông lát 9 viên gạch kích thước 40x40 vậy là  $9 \times 4 = 36$  (3m6) cộng với tường xây 20 x 2 -40 (40cm) tổng mới là 4m. Ông T có nói với vợ chồng anh chị là bên nhà anh Luyện vẫn còn khoảng trống đo sát tường nhà anh Luyện và sát móng nhà của anh Công (con trai nhà ông T) là vừa đủ 5 m. Sau khi được ông T chỉ mốc giới và nói số m<sup>2</sup> như vậy vợ chồng anh chị cảm thấy hợp lý và đồng ý mua với giá 1.290.000.000 đồng. Anh chị đồng ý và đã đặt cọc cho ông T 100.000.000 đồng vào ngày 25-4-2025 có sự chứng kiến của con trai ông T là anh Bùi Văn Công. Nội dung giấy đặt cọc đã thỏa thuận rõ nếu anh chị phá hợp đồng thì mất toàn

bộ tiền đặt cọc, nếu ông T phá hợp đồng thì phải trả gấp đôi. Giấy đặt cọc có đủ chữ ký của ông T, bà U và người chứng kiến. Anh chị đã chuyển 80.000.000 đồng tiền mặt và 20.000.000 chuyển vào tài khoản của ông T. Anh chị và ông T, bà U có thỏa thuận bằng miệng với ông bà là 1 đến 2 ngày là sẽ mời bên địa chính xuống đo phần đất mà ông bà T U bán cho vợ chồng anh chị để xác định được mốc giới cụ thể và rõ ràng hơn. Sau đó hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng An Phú thì anh chị phải có nghĩa vụ trả cho ông bà T U 700.000.000 đồng. Ông T phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị. Số tiền còn lại sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh chị có nghĩa vụ trả nốt cho ông T.

Khoảng 2 hôm sau chị P có lên ngân hàng nông nghiệp xin bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T U. Sáng ngày 27-4-2025 anh D có xuống nhà ông T và bảo ông T đánh dấu mốc giới để chiều người bên địa chính về đo thì gặp anh Công con trai ông T. Anh Công không đồng ý cho ông T bán cho anh chị đến mốc giới mà ông đã chỉ cho anh chị buổi tối hôm 25-4-2025 vì anh Công cho rằng dưới phần đất mà ông T bán cho anh chị nằm sát móng nhà của anh có đường ống cấp thoát nước. Anh có hỏi ông T ý anh Công nói thế thì ý của ông như thế nào, ông T suy nghĩ một lúc thì bảo ngày em làm nhà em làm đường ống cấp thoát ở dưới ông ý không biết. Ông T bảo anh đo sát móng tường của nhà ông thì ông T rU cho 50.000.000 đồng nhưng anh không đồng ý. Anh có nói rõ với ông T nếu anh Công không cho ông bán đến mốc mà ông đã chỉ cho cháu thì ông trả lại tiền cọc cho cháu, lúc này ông lặng lẽ không nói gì và bỏ đi đâu anh chị không biết.

Khoảng 10 phU sau ông quay về ông T bảo anh chị rằng cháu về bàn với vợ cháu nếu đồng ý thì chú tiếp tục bán cho chứ giờ cháu không đồng ý thì chú cũng không có tiền trả cho cháu vì chú đã tiêu hết tiền rồi. Bà U còn nói là tiền mới trả nợ cho nhà anh Hùng Loan và anh Cường Kỳ hết rồi. Anh Công con trai ông T bảo trả lại cho anh chị 50.000.000 đồng nhưng anh chị không đồng ý vì đây là do anh Công không cho ông T bán cho anh chị đến mốc giới mà ông T đã chỉ cho anh chị chứ không phải là anh chị không mua. Cả hai ông bà đều hẹn chờ ông bà bán được đất thì ông bà mới có tiền trả nhưng anh chị vẫn không đồng ý. Sau đó anh chị có yêu cầu viết giấy nhận nợ nhưng ông T không nghe.

Đến khoảng đầu tháng 5-2025 anh D có đến gặp ông T nói lại về việc đồng ý mua đất của ông bà. Tuy nhiên ông T không tiếp chuyện, ông bỏ đi. Anh đi về không nói chuyện với ông T nữa. Ngày 06-5-2025 anh chị có làm thông báo về việc đề nghị thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi cho ông T qua đường bưu điện để “yêu cầu ông bà phối hợp với anh chị thực hiện

thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 20-5-2025. Nếu ông bà nhất trí đề nghị này thì báo trước cho anh chị ít nhất 02 ngày”. Ông T, bà U đã nhận được thông báo của anh chị nhưng không thấy phản hồi lại.

Chiều ngày 06-5-2025 anh D có gửi nhắn tin cho ông T để yêu cầu ông bà cho một ngày cụ thể để đo đất. Ông T trả lời theo hợp đồng yêu cầu anh chị chuyển tiền không rõ cụ thể là bao nhiêu. Sau đó ông T nhắn yêu cầu anh chị chuyển 1 tỷ mới làm sổ đỏ, chưa chuyển thì chưa làm. Đến tối cùng ngày anh chị nhắn lại cho ông T yêu cầu ông làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T yêu cầu vợ chồng anh chị phải ứng trước 1 tỷ để lấy sổ về chuyển nhượng đất còn không có tiền thì không nói chuyện nữa đã hợp đồng từ ban đầu.

Đến ngày 07-5-2025 anh chị có nhắn tin lại cho ông T thì ông nói cháu bỏ hơn một tháng rồi thì chú không làm việc nữa. Anh chị cũng nói rõ là thỏa thuận ban đầu tại thời điểm ký hợp đồng anh chị chuyển 700.000.000 đồng nữa và hạn 01-6-2025 nếu ông T không tiến hành chuyển nhượng cho vợ chồng cháu thì trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt là 100.000.000 đồng. Ông T không nhắn lại nữa.

Từ đó đến nay hai bên vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng đất ông T cũng không trả lại tiền đặt cọc cho anh chị. Nay anh chị xác định rằng ông T, bà U đã vi phạm thỏa thuận gây khó khăn cho anh chị. Đến nay không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T bà U là xuất phát từ gia đình ông, không phải do lỗi của anh chị. Ông T nói ngay sau ngày 25-4-2025 anh chị đến gặp gia đình ông nói không mua đất nữa là không đúng. Đến ngày 27-4-2025 sau khi pho to được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông tại Ngân hàng nông nghiệp thì anh D mới xuống gặp ông bà và xem đất thì thấy không đúng kích thước như thỏa thuận. Anh Công không đồng ý cho bán đến điểm mốc như ông T chỉ ban đầu thì anh chị mới không đồng ý mua nữa và yêu cầu ông bà trả tiền cọc. Lỗi ban đầu là từ gia đình ông không phải anh chị không mua đất. Vì sau đó anh chị vẫn yêu cầu ông bà thực hiện việc ký hợp đồng nhưng ông T lại yêu cầu chuyển 1.000.000.000 đồng, không phải 700.000.000 như thỏa thuận. Ông T nói yêu cầu chuyển đủ tiền thỏa thuận mua đất là không đúng.

Nay anh chị yêu cầu ông T, bà U phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, đối với số tiền phạt anh chị thay đổi tự nguyện không yêu cầu ông bà phải trả. Nếu nay ông bà T U vẫn muốn bán cho vợ chồng anh chị thì vợ chồng anh chị vẫn tiếp tục mua nhưng với điều kiện phải thực hiện đúng như những gì ông bà nói trong buổi đặt cọc mà anh chị đã trình bày rõ ở trên đây. Nếu ông bà yêu

cầu anh chị giao 1.000.0000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng anh chị không đồng ý vì không đúng thỏa thuận ban đầu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị U trình bày: Ông bà nhận được thông báo số 168 ngày 10-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng. Vợ chồng ông có quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup> tại Ta số 226, 419 tờ bản đồ số 07 địa chỉ tổ dân phố An Thủy, phường Nguyễn Đại Năng, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15-01-2018. Khoảng đầu năm 2025 do ông bà cần bán đi một phần quyền sử dụng đất nói trên để lấy tiền trả nợ chữa trị bệnh cho vợ ông. Vào khoảng đầu tháng 4-2025 anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị P (là người cùng tổ dân phố với ông bà) vào hỏi mua nhà đất của vợ chồng ông (lúc đó khoảng 11 giờ đêm). Ông bà đồng ý và hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.290.000.000 đồng, diện tích chưa cụ thể vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn. Ông chỉ nói với anh D chị P là bán đất theo móng nhà của ông kéo dài hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh chị D P đồng ý và đặt cọc cho ông bà 100.000.000 đồng để lấy niềm tin. Tự anh D là người viết giấy cọc tiền. Anh D, chị P thỏa thuận với ông bà nếu ông bán cho ai thì phải trả anh D chị P 200.000.000 đồng. Ông có bảo anh chị xem xét kỹ đi rồi sáng mai đặt tiền cọc cũng được thì anh D bảo là cháu Ok rồi, cháu làm việc rất nhanh và cứ đòi đặt cọc ngay. Hai bên đồng ý ký vào giấy cọc tiền. Gia đình ông gồm ông bà và con trai ký vào. Anh D là người giữ giấy cọc tiền. Vợ chồng anh D và ông bà có thỏa thuận miệng với nhau khoảng 2 tuần đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng An Phú và anh chị phải chuyển cho ông bà số tiền là 700.000.000 đồng. Số tiền còn lại giao sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông là người có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày hôm sau anh D đến gặp ông bà nói không mua đất nữa, anh D yêu cầu ông trả tiền cọc và bắt ông viết giấy vay tiền có lãi. Ông không đồng ý. Ngày hôm sau anh D lại đến gặp ông lại nói muốn mua nhưng yêu cầu ông thêm chiều dài phía mặt tiền. Ông bà không đồng ý vì nếu kéo thêm thì vào phần lối thoát nước của con trai ông. Ông có nói với anh D nếu vậy ông bà bớt cho anh 50.000.000 đồng, anh cứ về suy nghĩ. Anh D bảo về bàn bạc lại với chị P. Ngày hôm sau anh D đến nói với ông là không mua đất nữa, đồng ý cho ông 3.000.000 đồng và yêu cầu ông bà phải trả 97.000.000 đồng. Ông không đồng ý, ông có nói nếu tình cảm ông bà trả cho anh chị 50.000.000 đồng tiền cọc. Anh D không đồng ý và đòi đủ 100.000.000 đồng, còn đe kiện ông bà ra Tòa.

Ông không nhớ chính xác thời gian ông chỉ nhớ khoảng đầu tháng 5-2025 anh D lại nhắn tin cho ông đồng ý tiếp tục mua đất, yêu cầu vợ chồng ông đến văn phòng công chứng để làm việc. Anh D còn gửi thông báo cho ông yêu cầu đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Ông có nhận được. Anh D nhắn tin tại thời điểm ký hợp đồng chuyển cho ông bà là 700.000.000 đồng. Ông không đồng ý, ông yêu cầu anh chị phải chuyển cho ông số đủ tiền như thỏa thuận thì ông mới đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không đồng ý giao đủ tiền thì ông bà không đồng ý ký hợp đồng nữa. Do lúc này ông không còn niềm tin với anh chị nữa nên ông mới thay đổi. Anh chị D, P không có ý kiến lại với ông.

Nay quan điểm của ông bà xác định anh D, chị P hoàn toàn có lỗi hủy hợp đồng đặt cọc trước nên ông bà không đồng ý trả lại cho anh chị số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt. Ông bà đến nay vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị nhưng với điều kiện tại thời điểm ký hợp đồng anh chị phải giao cho ông 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không thì ông bà không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị nữa. Vì ông bà đã mất niềm tin với anh chị. Nếu anh chị không mua nữa thì thôi để ông còn chuyển nhượng cho người khác. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi cho anh chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn trình bày: Ta đất số 226, 419 tờ bản đồ số 07 địa chỉ tại tổ dân phố An Thủy, phường Hiến Thành, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là phường Nguyễn Đại Năng, thành phố Hải Phòng) đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Kinh Môn Hải Dương II theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2307-LCL-202301370 ngày 13-9-2023 chưa thực hiện xong nghĩa vụ. Ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị U tự ý nhận đặt cọc chuyển nhượng Ta đất trên cho anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngân hàng xin được vắng mặt tại phiên tòa, quan điểm không bổ sung thay đổi gì thêm.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, đương sự, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị: Căn cứ tại Điều 116; 117; 118; 119; 328; Điều 357; 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P. Buộc ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị U phải trả cho anh Nguyễn Văn D và chị Hoàng Thị P số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P về việc yêu cầu tiền phạt 100.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị U được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1]. Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P có đơn yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự đối với ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị U. Ông T, bà U có nơi cư trú tại tổ dân An Thủy, phường Nguyễn Đại Nãng, thành phố Hải Phòng. Do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị U đã được triệu tập hợp lệ và có ủy quyền cho ông T, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà U và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về trả tiền đặt cọc Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất ngày 25-4-2025 được thể hiện bằng văn bản là phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự.

Về nội dung: Chủ thể tham gia ký hợp đồng đặt cọc ngày 25-4-2025 đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Tại nội dung của hợp đồng thể hiện: “ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị U có đồng ý bán lại căn nhà đất tại xóm Tây, khu dân cư An Thủy, phường Hiến Thành cho vợ chồng anh Nguyễn Văn D, và vợ là Hoàng Thị P. Hôm nay vợ chồng tôi có tạm ứng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để làm tin tưởng, nếu ông bà T, U phá hợp đồng thì phải bồi thường một thành hai, còn nếu vợ chồng ông phá hợp đồng thì vợ chồng ông chịu mất cọc”. Nội dung thỏa thuận là hoàn toàn

phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do vậy làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Anh D, chị P, ông T, bà U đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận giá mua đất là 1.290.000.000 đồng, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh chị D, P phải chuyển cho ông bà U, T số tiền là 700.000.000 đồng. Ông T, bà U có nghĩa vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và số tiền còn lại giao sau khi nhận giấy. Đến nay anh D, chị P, ông U bà T cũng đều xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã có việc không thống nhất về kích thước, diện tích đất. Anh D, chị P đã yêu cầu ông bà U, T trả tiền cọc do không đúng thỏa thuận như ban đầu.

Tuy nhiên đến ngày 06-5-2025 anh chị đã có Thông báo bằng văn bản và gửi tin nhắn cho ông T để yêu cầu đến làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà U lại yêu cầu anh chị chuyển đủ số tiền mua đất thì mới ký hợp đồng. Như vậy là không đúng thỏa thuận ban đầu của hai bên khi ký hợp đồng đặt cọc là anh chị giao số tiền 700.000.000 đồng. Do vậy giữa hai bên lại xảy ra việc không thống nhất về giao số tiền tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng công chứng nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Như vậy đánh giá trong suốt quá trình kể từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 25-4-2025 anh D, chị P là bên có ý kiến về việc mua đất trước nhưng ngày 06-5-2025 anh chị có tin nhắn và văn bản đề nghị ông T, bà U thực hiện việc chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng nhưng ông T lại yêu cầu anh chị phải chuyển đủ số tiền 1.000.000.000 đồng thì mới ký hợp đồng. Đến nay ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và cũng vẫn yêu cầu anh chị phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng nếu không thì không bán.

Ông T, bà U đã tự đơn phương thay đổi nội dung thỏa thuận ban đầu nên dẫn đến không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, chị P buộc ông bà phải trả cho anh chị số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Đối với số tiền phạt 100.000.000 đồng anh chị tự nguyện rU không yêu cầu nên cần đình chỉ giải quyết yêu cầu nên đình chỉ giải quyết theo quy định tại Điều 244 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Yêu cầu của anh D, chị P được chấp nhận, ông T, bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông bà là đối tượng người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm nên cần miễn án phí cho ông bà.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ tại Điều 116; 117; 118; 119; 328; 357; 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 372 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P. Buộc ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị U phải trả cho anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P số tiền đặt cọc là 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D, chị Hoàng Thị P về việc yêu cầu tiền phạt 100.000.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người yêu cầu có đơn thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357; 468 của Bộ luật dân sự.*

3. Về án phí: Hoàn trả lại cho anh D, chị P số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (*hai triệu năm trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng ký hiệu: BLTU/25E số 0005498 ngày 31-10-2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông T, bà U được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*Bản án này 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

### Nơi nhận:

- VKSND khu vực 10- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu: Tòa án, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nguyệt**



