TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13-GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày 15/12/2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13-GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Bình.
Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Vi Tình.
2. Ông Đỗ Văn Thế.

Thư ký phiên tòa: Ông Đào Minh Chính - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 13-Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 13 tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13-Gia Lai (cở sở B1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa:

1/ ***Nguyên đơn:*** Anh Trần Duy P, sinh năm 1990, Số căn cước công dân 064090008585; Địa chỉ: B T, tổ A A, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2/ ***Bị đơn:*** Ông Thiều Sỹ L, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn F, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2024 anh Trần Duy P trình bày:

Vào ngày 30/7/2020 ông Thiều Sỹ L sang nhượng cho anh P 01 thửa đất, số thửa 54, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1120m^2, với giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng. Ông L đã nhận tiền cọc của anh P số tiền là 80.000.000đồng, hẹn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 30/7/2020 hai bên đến Phòng công chứng để chứng thực hợp đồng, xong anh P sẽ giao đủ số tiền còn lại là 20.000.000đồng cho ông L. Tuy nhiên đến nay ông L không chịu thực hiện hợp đồng, không trả lại tiền cọc cho anh P, nhiều lần anh P yêu cầu ông L trả tiền hoặc tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhưng ông L không thực hiện. Nay anh P yêu cầu Tòa án buộc ông L phải trả lại số tiền nhận cọc là 80.000.000đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 80.000.000đồng. Tổng cộng số tiền là 160.000.000đồng.

Tại bản tự khai ngày 05/5/2025 ông Thiều Sỹ L trình bày:

Ông L có vay anh P số tiền 80.000.000đồng để sử dụng vào việc cá nhân và có thế chấp một sổ đỏ đất nông nghiệp. Hiện tại ông L chưa có tiền trả và hẹn đến tháng 11/2025 âm lịch sẽ trả cho anh P toàn bộ số tiền trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành hòa giải để các bên đương sự thống nhất những nội dung cần giải quyết trong vụ án nhưng ông L không tham gia tố tụng nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 328; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26 của 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.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Duy P.

Buộc ông Thiều Sỹ L phải trả cho anh Trần Duy P toàn bộ số tiền nhận cọc là 80.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 80.000.000đồng. Tổng cộng số tiền 160.000.000đồng.

Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Duy P có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thiều Sỹ L phải trả lại tiền nhận cọc là 80.000.000đồng và tiền phạt cọc 80.000.000đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13-Gia Lai.

Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho ông Thiều Sỹ L, nhưng ông L không đến Tòa án để tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án tiến hành theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Qua lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa và các chứng cứ do đương sự cung cấp đã có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận:

Vào ngày 30/7/2020 ông Thiều Sỹ L và anh Trần Duy P có thỏa thuận sang nhượng 01 thửa đất số 54, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1120m^2, tại thôn D, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (cũ) với giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng. Ông L đã nhận cọc của anh P số tiền là 80.000.000đồng, hẹn trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 30/7/2020 hai bên đến Phòng công chứng để chứng thực hợp đồng, xong anh P sẽ giao đủ số tiền còn lại là 20.000.000đồng cho ông L. Sau đó giữa các bên viết giấy nhận cọc ngày 30/7/2020 và cùng ký tên vào giấy nhận cọc. Ông L có giao cho anh P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 476853.

Xét về hình thức và nội dung giấy nhận cọc ngày 30/7/2025 giữa các bên là giao dịch dân sự được thiết lập bằng văn bản, thể hiện ý chí của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nêu rõ số thửa đất, tờ bản đồ, vị trí đất, số tiền giao dịch, số tiền nhận cọc, thời gian thực hiện hợp đồng và nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo đúng quy định tại Điều 116, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thỏa thuận giữa các bên về việc giao dịch thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 476853, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1120m^2, tại thôn D (cũ), xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (cũ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Thiều Sỹ L ngày 27/3/2018, số tiền mua bán là 100.000.000đồng, anh P đã đặt cọc số tiền là 80.000.000đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, các bên hẹn 30 ngày kể từ ngày 30/7/2020 đến Phòng công chứng để làm giấy tờ, nhưng sau khi nhận tiền cọc ông L không thực hiện nghĩa vụ đến Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng đất, không thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc là vi phạm nghĩa vụ thực hiện cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng.

Xét về lỗi trong vụ án này thì thấy rằng: Sau khi viết giấy nhận cọc ngày 30/7/2020 ông L không thực hiện việc đến Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc là lỗi hoàn toàn do ông L, nên việc anh P yêu cầu Tòa án buộc ông L trả lại số tiền cọc là 80.000.000đồng và một khoản tiền phạt tương đương giá trị tài sản đặt cọc theo yêu cầu của anh P là 80.000.000đồng là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên đủ cơ sở để Hội đồng xét xử buộc ông L hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho anh P là 80.000.000đồng; Buộc ông L phải trả số tiền phạt cọc cho anh P là 80.000.000đồng. Tổng cộng số tiền ông L phải trả cho anh P là 160.000.000đồng.

Anh P trình bày hiện tại anh P đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 476853, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1120m^2, tại thôn D (cũ), xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (cũ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Thiều Sỹ L ngày 27/3/2018, anh P đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L sau khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh P sau khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho anh P.

[3] Về án phí: Anh Trần Duy P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Thiều Sỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 328; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 của 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.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Duy P.

Buộc ông Thiều Sỹ L phải trả cho anh Trần Duy P toàn bộ số tiền nhận cọc là 80.000.000đồng (tám mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 80.000.000đồng (tám mươi triệu đồng). Tổng cộng 160.000.000đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Anh Trần Duy P có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 476853, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1120m^2, tại thôn D, xã A, huyện Đ, tỉnh Gia Lai cho ông Thiều Sỹ L, sau khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho anh P.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Duy P không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho anh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000đồng (bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003143 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai (Cũ).

Buộc ông Thiều Sỹ L phải nộp 8.000.000đồng (tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

[4] Trường hợp 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, 7a, 7b và 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.

[5] Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 15/12/2025. Bị đơn 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, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 13;
- Phòng THADS khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Ngọc Bình