TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2025/DS-ST.
Ngày: 21 - 11 - 2025.
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 7 - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Tường Vân

- Bà Mai Thị Trang

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Văn Tư – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 11 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 07/2025/TLST- DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và quyết định tạm ngừng phiên toà số 04/2025/QĐST – DS ngày 24/10/2025 đối với các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ 46B, khu 4, phường H1, thành phố H, tỉnh Q (Nay là: Tổ 46B, khu 4, phường H1, tỉnh Q).

Địa chỉ mới: Công trường cấp 1 C, phường C, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: ông Lê Phi H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ 56, khu 4, phường B, thành phố H, tỉnh Q (Nay là: Tổ 56, khu 4, phường H, tỉnh Q).

Địa chỉ mới: Chung cư S, số 1 B, phường H1, tỉnh Q.

(Theo văn vản ủy quyền ngày 17/01/2025).

Có mặt.

- ***Bị đơn***: Bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1989;

Nơi ĐKHKTT: Xóm H, xã V, huyện V, tỉnh T.

Nay là: Xóm H, xã B, tỉnh T.

Nơi ở hiện nay: Xóm 6, xã B, tỉnh T.

Vắng mặt tại phiên toà lần thứ 02 không có lý do.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị H1 – sinh năm 2000

Địa chỉ: Tổ dân phố T 3, phường Đ, tỉnh T.

Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2025, bản tự khai ngày 15/4/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị N và bà Lê Thị Ngọc A có mối quan hệ là đối tác làm ăn, bà N và bà A đã có những giao dịch dân sự và quen biết nhau. Nên bà A nói với bà N là bà A có 02 thửa đất tại thôn X, xã N, huyện T, tỉnh T (cũ) thuộc quyền sở hữu của bà A. Ngày 06/11/2023, tại địa chỉ HH03 – 16, đường H1 3, khu đô thị V, phường Đ, thành phố T (nay là phường H), tỉnh T bà N và bà A đã ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 724 và 725, diện tích là 200m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, 50m^2 đất trồng cây lâu năm, mục đích sử dụng đất: xây dựng nhà ở và các hạng mục VAC, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã N, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá). Bà N và bà A thống nhất giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 951.307.000 đồng. Bà N đã đặt cọc toàn bộ số tiền trên là 951.307.000 đồng (chín trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm linh bảy nghìn đồng) và giao tiền mặt đầy đủ cho bà A. Bà A cam kết sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà N trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra hợp đồng còn nêu rõ nếu sau 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc mà bà A không chuyển nhượng cho bà N thì bà A phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà N và số tiền phạt cọc bằng số tiền đặt cọc, tổng số là 1.902.614.000 đồng. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại bà A vẫn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, cho dù bà N đã nhiều lần yêu cầu bà A phải thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà A luôn tìm cách khoái thác, không thực hiện chuyển nhượng và cũng không trả tiền cho bà N. Vì vậy, bà N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2023 giữa bà N và bà A là vô hiệu. Buộc bà A phải trả cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 951.307.000 đồng và số tiền phạt cọc là 951.307.000 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.902.614.000 đồng. Trường hợp bà A không có tiền mặt để trả cho bà N thì buộc bà A phải phát mại tài sản là quyền sử dụng đất mà bà A đã hứa chuyển nhượng cho bà N mà bà N đã đặt cọc cho bà A, nếu vẫn chưa đủ tiền để trả cho bà N thì bà A phải phát mại các tài sản khác thuộc sở hữu của bà A để trả tiền cho bà N. Trong hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Mai Viết N và bà Lê Thị Mai X nhưng bà N chỉ

biết mặt, biết người chứ không biết địa chỉ của họ nên không cung cấp được địa chỉ của những người làm chứng khi ký hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà A cho Toà án được.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Phi H rút yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2023 giữa bà N và bà A là vô hiệu và rút yêu cầu phạt cọc số tiền 951.307.000 đồng, chỉ yêu cầu bà A phải trả lại cho bà N số tiền đã nhận cọc là 951.307.000 đồng (chín trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm linh bảy nghìn đồng).

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc A sau khi thụ lý vụ án đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không lấy được lời khai của bà A.

Tại bản tự khai ngày 27/10/2025 của người làm chứng chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Năm 2022, chồng chị là anh Nguyễn Văn D có làm ăn chung với bà Lê Thị Ngọc A ở xóm H, xã V, huyện V, tỉnh T (cũ). Nên bà A có nhờ vợ chồng chị đứng tên thửa đất số 724, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính 2008), có diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã N, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá) nên người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1. Bà A là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/8/2024, bà A đã bảo vợ chồng chị ký chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Lương Việt H2 và bà Hoàng Thị Thanh H3 đều có địa chỉ thường trú tại phường Đ, thành phố T, tỉnh T (cũ). Vì là đứng tên trên giấy chứng nhận hộ cho bà A nên mọi việc đặt cọc, chuyển nhượng của bà A không liên quan đến vợ chồng chị. Vợ chồng chị cũng không có ý kiến gì về việc bà A đặt cọc hay chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Hiện tại chồng chị là anh D đang đi làm ăn xa, nhưng ý kiến của anh D cũng trùng với ý kiến của chị và chị cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại công văn số 577/CNVPĐKĐĐ – CCTT ngày 03/9/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T cho biết: thửa đất số 724, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính 2008), có diện tích 100m^2, người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DH 209581, cấp ngày 14/10/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00086. Thửa đất số 725, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính 2008), có diện tích 100m^2, người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Hoàng Đạt T, bà Lê Thị Ngọc A được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DH 209579, cấp ngày 14/10/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00087. Địa chỉ của cả 02 thửa đất đất tại thôn X, xã N, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá). Tại thời điểm tháng 11/2023 cả hai thửa đất trên chưa thực hiện thủ tục hành chính nào tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T. Ngày 31/7/2024, thửa đất số 725 đất được ông T, bà A chuyển nhượng cho bà Chu Ngọc H4, sinh năm 1992, địa chỉ tại

phường Đ, thành phố T, tỉnh T (cũ). Ngày 19/8/2024, chị H1, anh D đã chuyển nhượng thửa đất 724 cho ông Nguyễn Lương Việt H2 và bà Hoàng Thị Thanh H3 đều có địa chỉ thường trú tại phường Đ, thành phố T, tỉnh T (cũ).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa như sau:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, thấy rằng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình và tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do.

- Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với những yêu cầu mà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Lê Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc đã nhận là 951.307.000 đồng (chín trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm linh bảy nghìn đồng).

- Về án phí: bà Lê Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 và trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án: Do bà Lê Thị Ngọc A đã nhận tiền đặt cọc của bà Trần Thị N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hết thời hạn thoả thuận nhưng bà A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N cũng như không trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà N nên bà N khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà A phải trả lại số tiền cọc đã nhận. Bà A hiện đang cư trú tại xã M, huyện V, tỉnh T (nay là xã B, tỉnh Thanh Hoá) theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa. Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Lê Thị Ngọc A đến Tòa án để làm bản tự khai nhưng bà A không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không có lời khai của bà A. Tòa án đã tống đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng bà A không đến Tòa án. Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng cứ vắng mặt bà A và không tiến hành hòa giải được vụ án. Tòa án đã thông báo kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho bà A theo khoản 3 Điều 210 BLTTDS. Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà vắng mặt người làm chứng là chị H1, nhưng chị H1 đã có bản tự khai tại Toà án, nên không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà A, người làm chứng là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc A không nộp văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng là vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự khác đã giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Ngọc A phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cọc là 951.307.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ Toà án thu thập được thể hiện, ngày 06/11/2023, bên nhận đặt cọc bà Lê Thị Ngọc A (Bên A) và bên đặt cọc bà Trần Thị N (Bên B) và có thoả thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 951.307.000 đồng để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 200m^2 tại 02 thửa số 724 và 725, tờ bản đồ số 10, tại thôn X, xã N, huyện T, tỉnh Thanh Hoá (nay là thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá). Thời hạn để bên A chuyển nhượng đất cho bên B là 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau 30 ngày mà bên A không chuyển nhượng được sang cho bên B thì bên A phải trả cho bên B số tiền là 1.902.614.000 đồng. Bà N đã thực hiện xong và đúng với nội dung mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Bà A đã vi phạm cam kết như đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đã quá thời hạn đặt cọc, sau nhiều lần thỏa thuận, bà A vẫn không chuyển nhượng tài sản là 02 thửa đất nêu trên cho bà N mà đã chuyển nhượng sang cho người khác và cũng không trả lại số tiền đặt cọc trên cho bà N. Vì vậy, bà N yêu cầu bà A phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 951.307.000 đồng (chín trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm linh bảy nghìn đồng) phù hợp với quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 328 BLDS nên được chấp nhận.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và không yêu cầu bà A phải chịu tiền phạt cọc nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn bà Trần Thị N là phù hợp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N được chấp nhận nên bà Lê Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả. Trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 147, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2023 giữa bà A và bà N là vô hiệu và yêu cầu bà A phải chịu tiền phạt cọc là 951.307.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Buộc bà Lê Thị Ngọc A phải có nghĩa trả cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc đã nhận là 951.307.000 đồng (chín trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm linh bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tính từ ngày 22/11/2025, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Buộc bà Lê Thị Ngọc A phải nộp 40.539.200 đồng (bốn mươi triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.540.000 đồng (ba mươi tư triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0006242 ngày 10/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Thanh Hoá).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung 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.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 7 – Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Lê Thị Hương Giang