TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2026/DS-ST
Ngày: 09-3-2026
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 5 - Đ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Huỳnh Lý.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Đông.
2. Bà Đặng Thị Phú Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hiệp – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Đ tham gia phiên Toà: Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 5 - Đ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2025/TLST-DS ngày 22/10/2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Nguyên P, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn M, xã N, thành phố Đ. Có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969; địa chỉ: Khối phố 3, xã N, thành phố Đ. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Nguyên P trình bày:

Do nhu cầu cần đất để làm nhà ở nên tôi có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000.000 đồng để ký kết hợp đồng nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất số 237 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Khu dân cư thị trấn N,theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 417xxx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/01/2023. Hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/5/2025, hẹn trong vòng 18 ngày bà H sẽ tất toán nợ vay tại Ngân hàng để hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng của thửa đất là 1.400.000.000 đồng, tôi đã giao đủ cho bà H số tiền

300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng tôi sẽ giao cho bà H khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến thời gian thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc, bà H không tất toán nợ ngân hàng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường khoản tiền phạt cọc cho tôi.

Do vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại tiền đặt cọc 300.000.000đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồngđặt cọc là 300.000.000đồng, tổng cộng là 600.000.000đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Vào ngày 30/5/2025 tôi có làm Hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Nguyên P; địa chỉ thôn M, xã N, thành phố Đ 01 lô đất ký hiệu thửa 237 tờ bản đồ số 25 thuộc khu dân cư thị trấn N (cũ). Tôi đã nhận tiền cọc của ông Hồ Nguyên P là 300.000.000 đồng, hẹn 30 ngày kể từ ngày 30/5/2025 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng tôi chưa thực hiện được đúng hợp đồng vì lý do tôi đang vay cùng với 03 lô đất khác cũng thuộc khu dân cư thị trấn N tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn N; 03 lô đất kia họ cũng đã cọc nhưng đến ngày hẹn cùng với ông P họ chưa đủ điều kiện trả tiền để làm chuyển nhượng và xin gia hạn, gói vay này tôi làm chung một hợp đồng nên muốn rút sổ lô đất của ông P thì tôi phải xử lý tái cấp lại tổng số tiền vay là 3.900.000.000 đồng. Do chưa có tiền xử lý nên tôi phải chờ mấy người khách kia làm luôn 01 lần. Nay tôi đang có 01 lô đất đang cấp số được hẹn trong tháng 12 nên đề nghị ông P hỗ trợ thêm thời gian đến ngày 31/12/2025 tôi sẽ giải quyết lại tiền cọc cho ông P và lúc đó sẽ thoả thuận về tiền phạt theo hợp đồng đặt cọc. Tôi thống nhất với yêu cầu trả lại tiền cho ông Hồ Nguyên P nhưng hiện nay do khó khăn chưa gửi lại được. Đề nghị Toà giải quyết theo quy định.

* Tại phiên Toà kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và phạt cọc là 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Hồ Nguyên P có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị Thu H, trú tại: Khối 3, xã N, thành phố Đ.

Vì vậy việc khởi kiện của ông P thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đ và Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án và đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 30-5-2025 để trả cho ông Hồ Nguyên P số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng, thì thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án: Các đương sự thừa nhận ngày 30-5-2025 bà Nguyễn Thị Thu H có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Hồ Nguyên P thửa đất số 237 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Khu dân cư thị trấn N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 417xxx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/01/2023. Hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/5/2025, hẹn trong vòng 18 ngày bà H sẽ tất toán nợ vay tại Ngân hàng để hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng của thửa đất là 1.400.000.000 đồng, ông P đã đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng, hai bên thoả thuận, ông P sẽ giao cho bà H khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, đến ngày hẹn là ngày 18/6/2025 thì bà H và ông P không lập được thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên nhân được bà H thừa nhận là do bà H chưa tất toán được khoản nợ tại Ngân hàng nên chưa thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 237 tờ bản đồ số 25 địa chỉ tại Khu dân cư thị trấn N mà hai bên thoả thuận chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/01/2023; thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc bà H và ông P đều biết được thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc; tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng đặt cọc là nhằm mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 30-5-2025 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Hồ Nguyên P có hiệu lực.

Tại Hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung tại Điều 1 như sau: *"Nay bằng văn bản hợp đồng này, bên A cam kết tự chịu trách nhiệm cá nhân trước pháp luật đồng ý, tự nguyện nhận tiền đặt cọc mục đích để bên A tất toán nợ vay tại ngân hàng, đăng ký xóa thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chỉnh lý biến động và hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) nêu trên."*

Và tại Điều 2 thể hiện:

"THỜI HẠN ĐẶT CỌC

Thời hạn đặt cọc: Tối đa 18 (mười tám) ngày kể từ ngày 30/05/2025 (Ngày ba mươi tháng năm năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Nếu một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ và cam kết xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngoài trừ các trường hợp bất khả kháng hoặc do sự chậm trễ của cơ quan có thẩm quyền) thì xử lý như sau:

- Nếu bên A vi phạm thì phải hoàn trả tiền cọc cho bên B, đồng thời bồi thường thêm cho bên B số tiền bằng với tiền cọc nêu trên tương đương tổng số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng Việt Nam).

- Nếu bên B vi phạm cam kết thì mất khoản tiền đã đặt cọc.

- Các bên thống nhất thực hiện và không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp về các nội dung trên."

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu H xin gia hạn thêm đến ngày 31/12/2025 bà H sẽ trả lại tiền cọc cho ông P, tuy nhiên bà H vẫn không thực hiện.

Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi làm cho việc không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do bà H vì lúc ký hợp đồng đặt cọc bà H đã thoả thuận trong vòng 18 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bà H có nghĩa vụ trả nợ ngân hàng để xoá thế chấp và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P; do vậy, khi bà H và ông P không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cọc của ông P và phải chịu phạt cọc theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Nguyên P số tiền 600.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí số tiền là 28.000.000 đồng;

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 328, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Nguyên P về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Nguyên P số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hồ Nguyên P có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Thu H không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu số tiền án phí là 28.000.000 đồng *(Hai mươi tám triệu đồng)*.

- Hoàn trả cho ông Hồ Nguyên P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng *(Mười bốn triệu đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004xxx ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đ.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 6,7 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Khu vực 5;*
- *VKSND thành phố Đ*
- *Phòng THADS Khu vực 5;*
- *TAND thành phố Đ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, án văn.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Huỳnh Lý