

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 51/2025/DSST
Ngày: 13/6/2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nam Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Sỹ Hoài

Ông Nguyễn Văn Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Phi Dũng - Kiểm sát viên

Ngày 13/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 161/2024/TLST - DS ngày 19 tháng 04 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2025/QĐXX-ST ngày 14/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Biên

Địa chỉ: Thôn Hội Khánh, xã Vạn Khánh, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa

-Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thu Vân

Địa chỉ: 41 Trần Bình Trọng, phường Tân Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2023). Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc Ngân

Địa chỉ: 33 Yết Kiêu, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2023 của bà Nguyễn Thị Thanh Biên và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thu Vân trình bày: Ngày 22/9/2023, bà Nguyễn Thị Thanh Biên và bà Trần Thị Ngọc Ngân ký Hợp đồng đặt cọc đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 36, diện tích 220,6m² tại địa chỉ: thôn Long Hòa, xã Vạn Long, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Theo nội dung đặt cọc, bà Biên đưa tiền cọc cho bà Ngân là 50.000.000đ tiền mặt rồi hẹn đến ngày 20/11/2023 các bên sẽ ra Phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, tháng 10/2023 khi

vẫn chưa đến thời hạn chuyển nhượng bà Ngân đã nhiều lần yêu cầu bà Biên tiếp tục đưa thêm tiền cọc với các lần cụ thể: Ngày 03/10/2023, bà Biên đưa cho bà Ngân thêm 100.000.000đ; Ngày 06/10/2023, bà Biên đưa thêm cho bà Ngân 200.000.000đ. Các lần đưa tiền nêu trên đều được bà Ngân ký xác nhận tiền từ bà Biên.

Ngày 21/11/2023, đến thời hạn các bên ký chuyển nhượng nhà, đất thì bà Ngân xin gia hạn thêm 01 tháng. Vì bà Biên đã đưa rất nhiều tiền cho bà Ngân nên các bên có làm lại Hợp đồng chuyển nhượng - Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng này thay thế cho Hợp đồng ký ngày 22/9/2023) để xác nhận lại lần nữa tổng số tiền đặt cọc mà bà Biên đã đưa cho bà Ngân là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) và xác định ngày 21/12/2023 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, đến thời hạn chuyển nhượng nhà, đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/11/2023 mà bà Ngân không thực hiện việc chuyển nhượng tài sản, đã vi phạm nghĩa vụ các bên đã thỏa thuận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Biên yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Ngọc Ngân thanh toán lại số tiền đặt cọc là 350.000.000đ và phạt cọc số tiền 350.000.000đ. Tổng cộng là 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*).

Ngày 08/5/2025, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc là 350.000.000đ.

Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ và tiến hành đăng tin tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ kiện. Vì vậy, Tòa án không tiến hành lấy lời khai và hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu quan điểm:

-Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 92; Điều 217; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Đề nghị HĐXX:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

[2] Đình chỉ yêu cầu về phạt cọc số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát

nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Biên khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân thanh toán lại số tiền đã đặt cọc là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân có địa chỉ cư trú tại 33 Yết Kiêu, phường Vạn Thạnh, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân được Tòa án cấp, tổng đạt, niêm yết thủ tục tố tụng và đăng tin thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật nhưng đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Trần Thị Ngọc Ngân.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 22/9/2023, bà Nguyễn Thị Thanh Biên và bà Trần Thị Ngọc Ngân ký Hợp đồng đặt cọc đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 36, diện tích 220,6m² tại địa chỉ: thôn Long Hòa, xã Vạn Long, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng là 460.000.000đ (*Bốn trăm sáu mươi triệu đồng*). Bà Biên đã giao cho bà Ngân số tiền cọc với các lần cụ thể: Ngày 22/9/2023 bà Biên giao cho bà Ngân 50.000.000đ; Ngày 03/10/2023, bà Biên đưa cho bà Ngân 100.000.000đ; Ngày 06/10/2023, bà Biên đưa cho bà Ngân 200.000.000đ. Tổng cộng là 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*), các lần đưa tiền nêu trên đều được bà Ngân ký xác nhận tiền từ bà Biên.

Ngày 21/11/2023, đến thời hạn các bên ký chuyển nhượng nhà, đất thì bà Ngân xin gia hạn thêm 01 tháng nên các bên có làm lại Hợp đồng chuyển nhượng - Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng này thay thế cho Hợp đồng ký ngày 22/9/2023) và xác định ngày 21/12/2023 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

[3.1] Xét thấy hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

[3.2] Xét về trách nhiệm dân sự: Căn cứ vào xác nhận của bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*), hai bên thỏa thuận 21/12/2023 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Cho đến nay, đã quá thời hạn hai bên thỏa thuận trong hợp đồng mà phía bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi. Căn cứ quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì phía bị đơn là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết thì phải trả lại số tiền đã nhận và phải bồi thường số tiền như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ngày 08/5/2025 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Xét thấy, yêu cầu

này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] **Án phí dân sự sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể là: 350.000.000đ x 5% = 17.500.000đ (*Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Biên tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ **khoản 2 Điều 26**; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm a khoản 1 Điều 92; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Biên đối với số tiền yêu cầu phạt cọc là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc Ngân phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Biên số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

3/ **Án phí dân sự sơ thẩm:** Bà Trần Thị Thanh Biên phải nộp 17.500.000đ (*Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Biên 8.750.000đ (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002206 ngày 09/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

4/ **Quy định:**

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc nhận được bản án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Tỉnh Khánh Hòa;
- VKS TP Nha Trang;
- THA Dân sự TP Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nam Hoa