

Bản án số: 10/2026/DS-ST
Ngày: 14/4/2026
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 8 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Việt Anh.

Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Thái Hào và ông Lê Công Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Vân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Diệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà C, sinh năm: 2003;

Địa chỉ: Thôn Y, xã C, tỉnh G Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kim T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: Thôn B, xã C, tỉnh G. (Theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 06 tháng 11 năm 2025). Có mặt.

Bị đơn: Bà M, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: Thôn H, xã C, tỉnh G. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Kim Thi trình bày như sau:

Ngày 20/01/2025, bà C có mua thửa đất số 6, tờ bản đồ số 63, diện tích 10m ngang x 75,75 m C đều dài trong đó có 100 m² đất ở, mã bìa gốc tổng là BS 351382 của bên bán bà M với giá hai bên thỏa thuận là 270.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, bà C đã đặt cọc cho bà M số tiền 134.000.000 đồng vào cùng ngày 20/01/2025, số tiền còn lại 136.000.000 đồng hẹn khi công chứng giao đủ tiền cho bà M thời hạn trong vòng 2 tháng kể từ ngày 20/01/2025 đến 20/3/2025. Đến ngày 24/3/2025, bà C có đưa thêm cho bà M số tiền 120.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc đã đưa là 254.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ giao đủ khi bà M giao bìa cho bà C. Bà M thỏa thuận với bà C trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 20/01/2025 sẽ có trách nhiệm tách bìa và công chứng tài sản cho bà C nhưng thời gian từ đó cho đến nay vẫn chưa nhận

bìa từ bà M . Hai bên thỏa thuận trong thời điểm thỏa thuận thêm nếu bên mua không mua nữa thì mất tiền trên ngược lại bên bán không bán nữa thì trả lại tiền và bồi thường thiệt hại trong quá trình mua bán. Từ ngày đưa tiền đặt cọc, bà C đã nhiều lần yêu cầu bà M sang tên và giao bìa đối với thửa đất trên nhưng bà M cứ hẹn hết lần này sang lần khác, nhiều lần bà C đã liên lạc yêu cầu thực hiện nhưng bà M vẫn không trả lời. Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M phải trả cho bà C số tiền đã đặt cọc là 254.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện, bà C yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng số tiền 80.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C rút yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng số tiền 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M phải trả cho bà C số tiền đã đặt cọc là 254.000.000 đồng. Đề nghị hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2025..

Bị đơn bà M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng bà M không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến trình bày, không có mặt tại các phiên hoà giải cũng như tại phiên tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà M .

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như sau:**

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, 351 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Đình chỉ việc xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút về nội dung buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 80.000.000 đồng là thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C , buộc bà M trả cho bà C số tiền đặt cọc 254.000.000 đồng. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà C với bà M .

Buộc bà M chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách nhà nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa bà C và bà M đã thiết lập và thực hiện giao dịch dân sự đặt cọc, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà M trả lại tiền đặt cọc, bị đơn có địa chỉ cư trú tại Thôn H, xã C, tỉnh G nên đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Bị đơn bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Gia Lai xét xử vắng mặt bà M .

[3] Về nội dung vụ án:

Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện, nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với phần này.

Đối với việc nguyên đơn bà C yêu cầu bị đơn M phải trả lại số tiền đặt cọc là 254.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn thấy rằng: Căn cứ vào chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án là bản chính “Hợp đồng cọc đất” ngày 20/01/2025, có chữ ký của bên bán là M, bên mua là C, người làm chứng là Vũ Thị Ánh, lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và các chứng cứ, tài liệu khác có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định: Ngày 20/01/2025, giữa nguyên đơn bà C là bên mua với bị đơn bà M là bên bán có xác lập thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 10m ngang x 75,75m chiều dài, trong đó có 100m² đất ở, mã bìa gốc tổng là BS 35.1328; giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bên mua là C đã đặt cọc cho bà M số tiền 134.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 2 tháng, từ ngày 20/01/2025 đến 20/3/2025, trong thời gian này bên bán có trách nhiệm lấy bìa ra để tách diện tích đất trên để công chứng tài sản cho bên mua. Ngày 24/3/2025, bà C tiếp tục đưa thêm cho bà M số tiền 120.000.000 đồng để nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận nêu trên. Tổng số tiền mà bà C đã giao cho bà M là 254.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, bị đơn có nghĩa vụ thực hiện việc tách thửa, làm thủ tục công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trong thời hạn đã cam kết. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận, không tiến hành thủ tục tách thửa, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn là bên vi phạm nghĩa vụ trong giao kết và thực hiện thỏa thuận đặt cọc.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền đặt cọc cho bên đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 254.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, do thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên không được thực hiện, mục đích giao kết không đạt được nên cần hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà M đối với thửa đất nêu trên.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, 351 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 144, 147, Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C .
2. Buộc bị đơn bà M có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền đã nhận là 254.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu đồng).
3. Đình chỉ xét xử một phần vụ án đối phần yêu cầu của nguyên đơn bà C về việc buộc bị đơn bà M bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng, do nguyên đơn đã tự nguyện rút phần yêu cầu này.
4. Hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà M đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 63, diện tích 10m x 75,75m (trong đó có 100m² đất ở) theo Hợp đồng cọc đất ngày 20/01/2025.
5. Về án phí: Buộc bà M phải chịu 12.700.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách nhà nước.
Bà C không phải chịu án phí. Trả lại cho bà C số tiền 8.350.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004183 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

6. Về các vấn đề khác:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo của đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 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:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 8 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 8 - Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Trọng Việt Anh

