

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 7 - THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17 /2026/DS- ST

Ngày: 15/05/2026

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 7 - THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Hải

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Tâm

2. Bà Trần Thị Tố Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thanh Hóa không tham gia phiên tòa.**

Ngày 15/05/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2025/TLST- DS, ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 03 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2026/QĐST – DS ngày 16/4/2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1983

Số căn cước công dân: 038083002075

Địa chỉ: **Thôn Q, xã V, tỉnh Thanh Hóa.**

**- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Chị **Đỗ Thị T**, sinh năm: 1984

Số căn cước công dân: 035184012576

Địa chỉ: **Thôn Q, xã V, tỉnh Thanh Hóa.**

**- Bị đơn:** Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm: 1985

Số căn cước công dân: 038085028531

Địa chỉ: **Thôn Q, xã V, tỉnh Thanh Hóa.**

Tại phiên tòa có mặt chị **T** và anh **T1**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện ngày 07 tháng 07 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh **Nguyễn Văn D** và người đại diện theo uỷ

quyền của nguyên đơn chị **Đỗ Thị T** trình bày:

Ngày 24/09/2021 anh **D** và anh **Nguyễn Văn T1** có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 260.000.000 đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), sau khi ký kết hợp đồng anh **T1** đã nhận tiền đặt cọc của anh **D** số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Theo hợp đồng đặt cọc thì anh **T1** có nghĩa vụ tách một phần diện tích đất trồng rừng sản xuất cho anh **D** diện tích 4.300 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, địa chỉ thửa đất tại **thôn Q, xã V, tỉnh Thanh Hóa**. Thửa đất có tổng diện tích là 10.189 m<sup>2</sup> đã được **UBND huyện V, tỉnh Thanh Hóa** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là ông **Nguyễn Văn T1**. Tiếp theo sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh **D** đã tiếp tục đưa tiền cho anh **T1** để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền đặt cọc cả lần đầu khi ký kết với tổng số tiền là 265.000.000 đồng. Tuy nhiên hết thời hạn đặt cọc vẫn không thể hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật để tách phần đất ra cho anh **D** được. Đến ngày 01/06/2023 anh **T1** và anh **D** đã thống nhất việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, anh **T1** đã viết giấy với nội dung xin nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay ngân hàng và sẽ có trách nhiệm trả lại cho anh **D** tổng số tiền đã nhận đặt cọc là 265.000.000 đ (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày viết giấy, Giấy nhận lại sổ này có chứng thực chữ ký của **UBND xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa**. Tuy nhiên sau khi nhận lại sổ anh **T1** đã chuyển nhượng đất cho người khác và cố tình không trả lại tiền đặt cọc cho anh **D**, mặc dù anh **D** đã đòi tiền nhiều lần nhưng anh **T1** cố tình không trả.

Do đó đến nay anh **Nguyễn Văn D** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh **Nguyễn Văn T1** phải trả lại cho anh **D** số tiền đã nhận đặt cọc là 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

Tại bản tự khai và phiên tòa bị đơn là anh **Nguyễn Văn T1** trình bày:

Anh và anh **Nguyễn Văn D** có giao dịch mua bán đất rừng diện tích là 08 Sào trong tổng diện tích hơn 10.000 m<sup>2</sup> theo hợp đồng đặt cọc anh **D** có trách nhiệm tự tách thửa, anh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **D** làm thủ tục sang tên và anh sẵn sàng ký sang tên nếu anh **D** làm được thủ tục. Sau khi ký kết hợp đồng anh đã nhận của anh **D** số tiền 135.000.000 đồng đồng thời anh cùng anh **D** cùng đi gặp cán bộ địa chính của **UBND xã V** để làm thủ tục nhưng không được vì pháp luật không cho phép tách thửa. Anh có nói với anh **D** là nếu không sang tên được thì anh trả lại tiền đặt cọc cho anh **D** vì thời gian theo hợp đồng đặt cọc chỉ có 90 ngày kể từ ngày ký. Tuy nhiên anh **D** không đồng ý và tự ý giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh từ ngày 24/11/2021 đến ngày 01/6/2023 khiến anh không giao dịch được diện tích đất của anh gây thiệt hại do thị trường xuống giá. Anh **D** trình bày đã đặt cọc cho anh số tiền 265.000.000 đồng là không

đúng, yêu cầu anh **D** phải xuất trình chứng cứ chứng minh anh đã nhận tổng số tiền đặt cọc là 265.000.000 đồng, nếu có tài liệu chứng minh thì anh sẽ trả lại số tiền đặt cọc trên. Ngày 01/06/2023 anh có viết giấy nhận lại sổ với nội dung cam kết sẽ trả lại cho anh **D** tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 265.000.000 đồng anh xác định giấy nhận lại sổ là do anh viết, tuy nhiên do thời điểm đó anh bị trầm cảm, nên tinh thần không đủ minh mẫn do đó anh mới viết giấy trên.

Đến nay anh **D** yêu cầu anh trả lại số tiền 265.000.000 đồng anh không đồng ý vì lý do chính anh **D** là người vi phạm hợp đồng và số tiền anh nhận đặt cọc chỉ có 135.000.000 đồng. Anh yêu cầu Tòa án làm rõ trách nhiệm của anh **D** trong việc tự ý giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh trong thời gian từ ngày 24/11/2021 đến ngày 01/06/2023 gây thiệt hại kinh tế cho anh.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Qua yêu cầu khởi kiện của **D** xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn là anh **Nguyễn Văn T1** hiện đang cư trú tại **xã V, tỉnh Thanh Hóa** nên Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*: Ngày 24/09/2021, anh **Nguyễn Văn D** và anh **Nguyễn Văn T1** có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh **D** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất có diện tích 4300 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 7 tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại **thôn Q, xã V, huyện V - N là thôn Q, xã V, tỉnh Thanh Hóa** với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng Anh **D** đã đặt cọc cho anh **T1** số tiền 135.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền cọc này cho anh **D**, thời hạn đặt cọc là 90 ngày. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (Hợp đồng đặt cọc) các bên tham gia đặt cọc, đều ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều hoàn toàn tự nguyện. Do đó, hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình giải quyết vụ án anh **T1** chỉ thừa nhận nhận số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng và lỗi do không thực hiện được hợp đồng là hoàn toàn do anh **D**. Anh **D** trình bày sau khi ký kết hợp đồng anh **D** còn tiếp tục chuyển tiền đặt cọc cho anh **Thành0020** với tổng số tiền các lần đặt cọc là 265.000.000 đồng và sau khi không thể thực hiện được hợp đồng anh **T1** và anh **D** đã thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, anh **D** trả lại cho anh **T1** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh **T1** sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc tổng cộng là 265.000.000 đồng. HĐXX xét thấy tại giấy Nhận lại sổ ngày 01/06/2023 do anh

Nguyễn Văn T1 viết có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa đã thể hiện nội dung do điều kiện pháp luật không cho phép cấp quyền sử dụng đất nên anh T1 nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh D và anh T1 sẽ có trách nhiệm trả lại cho anh D số tiền đặt cọc mua đất là 265.000.000 đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh T1 cũng thừa nhận giấy nhận lại sổ đỏ là do chính tay anh viết, nhưng thời điểm đó do bị trầm cảm, tinh thần không minh mẫn nên mới viết giấy trên. Tuy nhiên anh T1 không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh thời điểm ngày 01/06/2023 tinh thần anh không minh mẫn. Việc này thể hiện ý kiến của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án là có căn cứ. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận toàn bộ nên cần buộc anh Nguyễn Văn T1 phải trả cho anh Nguyễn Văn D tổng số tiền đã nhận đặt cọc là 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 275, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D

Buộc anh Nguyễn Văn T1 phải trả cho anh Nguyễn Văn D tổng số tiền 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật

Dân sự trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T1 phải chịu 13.250.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.625.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003425 ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn

15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND Khu vực 7 – Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Bùi Văn Hải**

