

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **28** /2025/DS-ST

Ngày: 25.8.2025

Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thái Trâm Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 Đà Nẵng: Ông Võ Quang Tiến
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 309/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2025/QĐXXST-DS ngày 25/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2025/QĐST-DS ngày 25/6/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 25/7/2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông **Nguyễn Huy T** - Sinh năm 1993 - Địa chỉ: Số C B, phường L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Võ Thị Minh L - Sinh năm 1962 - Địa chỉ: Số C đường B, phường L, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền ngày 15/01/2025). *Có mặt*

* Bị đơn: ông **Lê T1** - Sinh năm 1970 - Địa chỉ: Số D Đ, phường L, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt*

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trương Thị Tuyết T2** - Sinh năm 1976 - Địa chỉ: Tổ E phường L, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt*

2/ Bà **Nguyễn Thị Bích T3** - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: tổ C, phường L, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Huy T và đại diện của nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 28/6/2022, ông Lê T1 và vợ là bà Trương Thị Tuyết T2 thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy T nhà và đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 147, địa chỉ số D đường Đ, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (cũ) với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng, ông T đã đặt cọc số tiền là 170.000.000đồng theo Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022, giao hẹn thời gian đặt cọc là 30 ngày (kể từ ngày 28/6/2022 đến hết 11 giờ ngày 27/7/2022) sẽ giao đủ số tiền còn lại và hai bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày công chứng, vợ chồng ông T1 không đến văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Ngoài ra cũng cùng ngày 28/6/2022, vợ chồng ông Lê T1 có mượn của ông Nguyễn Huy Thông S tiền cá nhân 170.000.000đồng và hẹn đến ngày 27/7/2022 sẽ trả. Tuy nhiên vợ chồng ông T1 cũng không chịu trả như đã hẹn.

Do vậy, ông Nguyễn Huy T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê T1 và vợ là bà Trương Thị Tuyết T2 hoàn trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 170.000.000đồng, yêu cầu phạt cọc số tiền 170.000.000đồng, yêu cầu trả nợ số tiền vay là 170.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/9/2024 là 72.657.780đồng; tổng cộng là 582.657.706đồng

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền vay 170.000.000đồng và tiền lãi 72.657.780đồng; chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông T1 và bà T2 hoàn trả lại cho ông Nguyễn Huy Thông S tiền đặt cọc là 170.000.000đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 170.000.000đồng, tổng cộng là 340.000.000đồng.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn đồng ý sau khi ông Lê T1 và bà Trương Thị Tuyết T2 trả đầy đủ các khoản tiền theo yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ trả lại bản gốc các giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 9405166 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 30/9/2026 đứng tên ông Lê T1, Căn cước công dân số

048070004678 của Lê T1, Căn cước công dân số 045176005474 của Trương Thị Tuyết T2.

**** Bị đơn là ông Lê T1 vắng mặt tại phiên tòa, nhưng quá trình tham gia tố tụng ông T1 trình bày:***

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2024, ông Lê T1 trình bày: giữa ông Lê T1 và nguyên đơn không có quan hệ chuyển nhượng, đặt cọc như nguyên đơn trình bày, các bên chỉ có quan hệ vay mượn; ông có vay của ông Thông số tiền 170.000.000đồng với lãi suất là 4%/tháng, trả tiền lãi trước nên nhận từ ông Thông số tiền 162.000.000đồng; việc ký kết hợp đồng đặt cọc như ông T trình bày là để che dấu việc vay mượn.

Tại Bản tự khai không đề ngày tháng năm gửi cho Tòa án, ông Lê T1 có ý kiến không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 340.000.000đồng, thừa nhận có vay 163.200.000đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Tuyết T2 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích T3 trình bày:***

Vào khoảng tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Thị Bích T3 có cho ông Lê T1 vay tiền và ông T1 đã đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại 44 Đ cho bà T3 giữ. Bà T3 đã nhiều lần đòi nợ nhưng ông T1 không có tiền trả. Vào ngày 28/6/2022 ông T1 nói với bà T3 đến số nhà A đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng để trả tiền nên bà T3 đi cùng với ông T1. Khi đến số nhà A P thì ông T1 và ông T lập hợp đồng đặt cọc rồi đưa cho bà T3 ký làm chứng, còn giữa 2 bên là vay mượn hay đặt cọc chuyển nhượng nhà đất thì bà T3 không biết.

Do ông T1 thiếu nợ bà T3 số tiền 163.200.000đồng nên ông T1 yêu cầu ông T chuyển trực tiếp số tiền này vào tài khoản số 151083555 tại S1 cho bà T3. Sau khi nhận tiền thì bà T3 đưa lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông T1 đưa cho ông T giữ.

**** Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng:***

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích T3 đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ

theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Tuyết T2 chưa thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 322, 326, 328 của Bộ luật dân sự chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 170.000.000đồng, không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 170.000.000đồng của nguyên đơn; ghi nhận việc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại các giấy tờ: trả cho ông Lê T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 9405166 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 30/9/2026 đứng tên ông Lê T1 và Căn cước công dân số 048070004678 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/5/2021; trả cho bà Trương Thị Tuyết T2 Căn cước công dân số 045176005474 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về đặt cọc và bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường L, thành phố Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4- Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Lê T1 và bà Trương Thị Tuyết T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, bà Nguyễn Thị Bích T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, bà T2, bà T3.

[1.3] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với số tiền vay là 170.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/9/2024 là 72.657.780đồng, tổng cộng 242.657.706đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự cần chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T về việc buộc ông Lê T1 và bà Trương Thị Tuyết T2 hoàn trả số tiền đặt cọc 170.000.000đồng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không thống nhất được vào ngày 28/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập với nhau hợp đồng vay mượn tiền hay hợp đồng đặt cọc. Theo nguyên đơn và người đại diện thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 147, địa chỉ số D đường Đ, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (cũ). Còn bị đơn lại cho rằng: bị đơn và nguyên đơn không có thỏa thuận chuyển nhượng, chỉ có quan hệ vay mượn và hợp thức bằng việc lập hợp đồng đặt cọc.

Xét ý kiến của các bên đương sự thì thấy: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan là bà Nguyễn Thị Bích T3 đều thừa nhận giữa các bên có lập Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/6/2022. Bị đơn cũng thừa nhận có nhận số tiền 163.200.000đồng (số tiền nhận bằng hình thức chuyển khoản cho người thứ ba là bà T3) từ nguyên đơn. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đặt cọc 170.000.000đồng, nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/6/2022 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và bà Nguyễn Thị Bích T3. Còn bị đơn ngoài lời khai nại, không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh đây là số tiền vay mượn, không phải tiền đặt cọc.

Xét hợp đồng đặt cọc đã ký kết thỏa mãn đầy đủ các điều kiện về hợp đồng quy định tại các Điều 328, 385, 398 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật dân sự và các bên phát sinh quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng. Do vậy, việc bị đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được đảm bảo bằng hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022 là đã vi phạm nghĩa vụ cam kết. Căn cứ Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “... Nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc”, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn là ông Lê T1 và người liên quan là bà Trương Thị Tuyết T2 - vợ của ông T1 cùng có nghĩa vụ trả tiền cọc, tuy nhiên tại hợp đồng đặt cọc chỉ có tên và chữ ký của ông T1, khi các bên ký kết không có mặt của bà T2 và quá trình tố tụng bà T2 cũng không có ý kiến nào xác nhận đã biết hoặc đồng ý với nội dung này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để buộc bà T2 cùng có nghĩa vụ chung với ông T1 trong việc trả tiền cho nguyên đơn.

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 170.000.000đồng:

Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự để phạt cọc đối với ông Lê T1 và bà Trương Thị Tuyết T2 số tiền 170.000.000đồng; còn bị đơn không đồng ý với việc phạt cọc.

Xét ý kiến của các bên, thấy rằng: Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự đã quy định “... *Nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Nhưng xét nội dung tại phần “cam kết chung” của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2022 các bên đã ký kết có ghi nhận: “*Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp một lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 170.000.000đồng*”. Như vậy các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tổng tiền bên nhận cọc (ông T1) phải trả cho bên đặt cọc (ông T) là 170.000.000đồng nên thuộc trường hợp **thỏa thuận khác** mà khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự đã quy định, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 9405166 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 30/9/2026 đứng tên ông Lê T1, Căn cước công dân số 048070004678 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/5/2021; Căn cước công dân số 045176005474 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021 mà ông Lê T1 giao cho ông Nguyễn Huy T giữ làm tin khi ký kết hợp đồng đặt cọc: đây là các giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng và sở hữu tài sản cũng như giấy tờ tùy thân của ông Lê T1 và bà Trương Thị Tuyết T2 nên tuy ông Lê T1 và bà Trương Thị T2 không có ý kiến về vấn đề này nhưng xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 322 của Bộ luật dân sự cần ghi nhận.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, với mức án phí cụ thể: 170.000.000đồng x 5% = 8.500.000đồng

- Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của nguyên đơn, mức án phí cụ thể được tính: $170.000.000\text{đồng} \times 5\% = 8.500.000\text{đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 32, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 322, 326 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T đối với số tiền nợ vay và tiền lãi là 242.657.706đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn, bảy trăm lẻ sáu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Huy T đối với ông Lê Thôi .

Buộc ông Lê T1 trả cho ông Nguyễn Huy Thông S tiền đã nhận cọc là 170.000.000đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Huy T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê T1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 9405166 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 30/9/2026 đứng tên ông Lê T1, Căn cước công dân số 048070004678 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/5/2021; trả lại cho bà Trương Thị Tuyết T2: Căn cước công dân số 045176005474 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T về việc buộc ông Lê T1 bồi thường số tiền phạt cọc 170.000.000đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Huy T phải chịu 8.500.000đồng (Tám triệu, năm trăm ngàn đồng), trừ đi số tiền ông T đã nộp tạm ứng là 13.653.154đồng theo biên lai thu số 0009153 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (cũ). Hoàn trả cho ông Nguyễn Huy Thông S tiền 5.153.154đồng (Năm triệu, một trăm năm mươi ba ngàn, một trăm năm mươi tư đồng).

Ông Lê T1 phải chịu 8.500.000đồng (Tám triệu, năm trăm ngàn đồng).

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

6. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ thi hành án, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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, 7a, 7b 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:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND Khu vực 4;
- Cục THADS Đà Nẵng;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

DƯƠNG THỊ THÁI

