

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 43/2026/DS-ST

Ngày: 21 - 5 - 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 1 - QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân: bà Phạm Thu Hà và bà Bùi Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Minh Thương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Xuân Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2025/TLST- DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2026/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Võ Phi H, sinh năm 1978

Nơi cư trú: tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh

Có mặt

- Chị Vũ Ngọc A, sinh năm 1998

Nơi cư trú: tổ I, khu phố T, phường H, tỉnh Quảng Ninh

Có mặt

2. Bị đơn: Anh Lâm Thanh H1, sinh năm 1983

Nơi thường trú: tổ D, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh

Nơi ở hiện tại: tổ F, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh

Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn – anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A trình bày:

Ngày 30/11/2021 anh Lâm Thanh H1 và anh Võ Phi H có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng ô đất thuộc dự án F cụ thể như sau:

- Loại bất động sản: đất dự án, vị trí: dự án FLC Tropical H.17-01, diện tích 88m². Giá bán 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

- Số tiền đặt cọc: 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

- Bên B (anh Lâm Thanh H1) cam kết sẽ bán bất động sản cho Bên A (Võ Phi H) và đến ngày 30/12/2021 sẽ bàn giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng ô đất.

Do trước đó anh Lâm Thanh H1 có vay của anh Võ Phi H số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) chưa trả nên hai bên thống nhất thỏa thuận nếu trước ngày 30/12/2021 anh H1 trả lại anh H số tiền 2.000.000.000 đồng thì các bên sẽ thỏa thuận lại về việc đặt cọc còn nếu anh H1 không trả thì số tiền 2.000.000.000 đồng được chuyển thành tiền anh H đặt cọc mua đất và thỏa thuận đặt cọc sẽ có hiệu lực.

Đến ngày 30/12/2021 do anh H1 không trả được số tiền 2.000.000.000 đồng cho anh H như cam kết nên số tiền 2.000.000.000 đồng đã chuyển thành tiền đặt cọc mua bán lô đất O-III.17-01. Anh Lâm Thanh H1 đã bàn giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến lô đất như: Văn bản thỏa thuận số O-III.17-01/VBTT/FLCTROPICALCITY ngày 24/5/2021, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/5/2021, Bản đăng ký mua và Văn bản xác nhận số tiền anh H1 đã nộp để đăng ký mua lô đất.

Số tiền 2.000.000.000 đồng anh Võ Phi H dùng để đặt cọc là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh H và chị Vũ Ngọc A.

Tuy nhiên từ đó đến nay anh H1 không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng lô đất O-III.17-01 dự án F1 cho anh H như thỏa thuận tại Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021. Anh H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu anh H1 phải làm thủ tục chuyển nhượng ô đất cho anh H hoặc trả lại tiền đặt cọc nhưng anh H1 không thực hiện, có biểu hiện trốn tránh, không hợp tác.

Do đó anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt việc thực hiện Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa bên đặt cọc – Võ Phi H và bên nhận đặt cọc – Lâm Thanh Huỳnh .

- Buộc anh Lâm Thanh H1 phải trả cho anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A số tiền đặt cọc anh H1 đã nhận là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc anh H1 phải trả số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, anh H và chị Ngọc A chỉ yêu cầu anh H1 phải trả cho anh chị số tiền 2.000.000.000 đồng.

Đối với bị đơn anh Lâm Thanh H1, sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập cho anh H1 về địa chỉ nơi cư trú, tuy nhiên do anh H1 vắng mặt tại nơi cư trú nên việc tổng đạt trực tiếp không thể thực hiện được. Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh thông qua Văn phòng T1 đã niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở Tòa án, trụ sở Ủy ban nhân dân, nơi cư trú của anh H1 tuy nhiên anh H1 không đến làm việc theo Giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để thể hiện quan điểm đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh thông tin cư trú của anh Lâm Thanh H1 tại Công an phường H, tỉnh Quảng Ninh. Kết quả xác minh thể hiện anh Lâm Thanh H1 đăng ký thường trú tại tổ D, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh; hiện anh H1 đang sống tại tổ F, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh có quan điểm: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đã được thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt việc thực hiện Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa bên đặt cọc – Võ Phi H và bên nhận đặt cọc – Lâm Thanh Huỳnh. Buộc anh Lâm Thanh H1 phải trả cho anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A số tiền đặt cọc anh H1 đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Lâm Thanh H1 phải trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thẩm tra tại phiên tòa, quan điểm trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn – anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn - anh Lâm Thanh H1 hiện đăng ký thường trú tại tổ D, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh và nơi ở hiện tại là tổ F, khu D, phường H, tỉnh Quảng Ninh, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập

Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Việc Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã được thực hiện quyền, nghĩa vụ, được nhận, thực hiện các thủ tục tố tụng và không có ý kiến gì khác. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng tuy nhiên bị đơn không đến Tòa án để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bị đơn là thể hiện việc cố tình không chấp hành pháp luật, từ bỏ quyền của bị đơn.

Do vậy, việc xét xử vắng mặt bị đơn không ảnh hưởng đến tính khách quan khi giải quyết vụ án, đúng quy định tại Điều 227; Điều 228 và các quy định khác có liên quan của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này.

Như vậy về thẩm quyền giải quyết vụ án và trình tự tố tụng, được đảm bảo và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng:

Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa bên đặt cọc - anh Võ Phi H và bên nhận đặt cọc – anh Lâm Thanh H1 được các bên tự nguyện ký kết theo sự thỏa thuận, đảm bảo đúng quy định của pháp luật và giao dịch dân sự và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án anh Lâm Thanh H1 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp quan điểm, tài liệu, chứng cứ gì khác liên quan đến hiệu lực, nội dung thỏa thuận trong Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021. Do đó Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 là hợp pháp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ với các bên. Vì vậy các bên phải có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã cam kết.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Đối với yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng:

Theo nội dung Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 thì anh Võ Phi H đã đặt cọc cho anh Lâm Thanh H1 số tiền 2.000.000.000 đồng để nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số O-III.17.01 của anh Lâm Thanh H1 tại dự án FLC T.

Thời hạn hai bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng bất động sản và bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan là ngày 30/12/2021. Tuy nhiên từ đó đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận, anh Lâm Thanh H1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất số O-III.17-01 cho anh Võ Phi H, chị Vũ Ngọc A.

Như vậy anh Lâm Thanh H1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, làm cho bên đặt cọc – anh Võ Phi H không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, là căn cứ để anh H được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự.

Do đó yêu cầu khởi kiện này của anh H, chị Ngọc A là có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu buộc anh Lâm Thanh H1 phải trả lại số tiền đặt cọc anh H1 đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc.

Theo Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 thì số tiền anh Võ Phi H đã đặt cọc cho anh Lâm Thanh H1 là 2.000.000.000 đồng. Số tiền này thực chất là tiền anh H1 vay anh H nhưng đến thời hạn không trả, được chuyển thành tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất.

Trong Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 cũng có nội dung theo anh H trình bày là do chính anh Huỳnh T viết bổ sung là “Nếu bên B không trả số tiền 2 tỷ trước ngày 30/12/2021 thì giấy đặt cọc có hiệu lực”. Như vậy bản thân anh H1 cũng đã xác nhận có nhận của anh H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, anh Võ Phi H xác nhận số tiền anh H cho anh H1 vay là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh H và chị Vũ Ngọc A.

Căn cứ trên Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc bị đơn - anh Lâm Thanh H1 phải trả cho anh H và chị Ngọc A số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa

án thì bị đơn - anh Lâm Thanh H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn – anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Điều 116, Điều 328, Điều 428 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 81/2025/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A về việc buộc anh Lâm Thanh H1 phải trả cho anh H và chị Ngọc A số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A.

- Chấm dứt việc thực hiện Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021 giữa bên đặt cọc – Võ Phi H và bên nhận đặt cọc – Lâm Thanh Huỳnh .

- Anh Lâm Thanh H1 có nghĩa vụ phải trả cho anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) theo Giấy đặt cọc ngày 30/11/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, anh H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Anh Lâm Thanh H1 phải nộp 72.000.000đ (*bảy mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh Võ Phi H và chị Vũ Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (*năm mươi sáu triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002447 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn vắng mặt bị đơn. Báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Báo cho bị đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án có 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 - Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1 – Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thu Hương