TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 ĐỒNG THÁP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2025/DS-ST
Ngày: 30-7-2025
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 2 – ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Trương;

2. Ông Nguyễn Hùng Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** ông Nguyễn Văn Quí - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 431/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2025/QĐXX-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 07/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1993;
Địa chỉ: khu phố T, phường L, tỉnh Đồng Tháp.
Đại diện theo uỷ quyền: anh Huỳnh Thanh B, sinh năm 1993;
Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)
Hoặc chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988
Địa chỉ: ấp Đ, xã T, tỉnh Đồng Tháp.
Địa chỉ liên hệ: số A Ô, Khu A, xã C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2/ *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1985;
Địa chỉ: khu phố X, phường L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Anh Trần Văn N1, sinh năm 1997;
Địa chỉ: ấp G, xã T, tỉnh Đồng Tháp; (Xin vắng mặt)

3.2/ Anh Bùi Văn L1, sinh năm 1975;
Địa chỉ: khu phố S, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

3.3/ Chị Hồ Thị T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khu phố E, phường L, tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

3.4/ Anh Ngô Tấn P, sinh năm 1982;
Địa chỉ: khu phố Ô, phường S, tỉnh Đồng Tháp; (Vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

Chị Lê Ngọc T1, sinh năm 1991;
Địa chỉ: khu phố F, phường L, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày*:

Quá trình tố tụng chị H có trình bày nội dung: tháng 01/2024, chị H có đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng để mua 03 phần đất của chị Nguyễn Thị Mỹ L (tổng giá trị 03 phần đất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 847.000.000 đồng) chiều ngang mỗi phần đất là 05 mét, chiều dài hết đất; cả 03 phần đất này thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp S, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố S, phường S, tỉnh Đồng Tháp) – thửa 129 được cấp cho ông Bùi Văn L1, chị L nói là đất này ông L1 chuyển nhượng cho chị rồi, đang làm thủ tục tách thửa. Thực tế là trong 03 phần đất của chị L bán cho chị H thì chị H trực tiếp đứng tên người mua trong 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2024 giá chuyển nhượng 283.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng; ngày 14/01/2024 giá chuyển nhượng 282.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng và anh Trần Văn N1 đứng tên người mua trong 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 giá chuyển nhượng 282.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng.

Đến tháng 5/2024, chị L nói với chị H là không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng 03 phần đất trên và đồng ý trả lại chị H tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng tiền cọc và tiền phạt cọc chị L phải trả là 300.000.000 đồng (có nộp kèm Giấy tay do chị Nguyễn Thị Mỹ L tự tay viết). Tuy nhiên, ngày 15/5/2024 chị L chỉ mới trả lại được 180.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc trong 01 Hợp đồng đặt cọc do Trần Văn N1 đứng tên người mua và đồng thời trả chị H được 80.000.000 đồng tiền cọc trong 02 Hợp đồng đặt cọc chị H đứng tên người mua, còn nợ lại chị H 120.000.000 đồng (trong đó 20.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc) chị L hứa đến ngày 30/5/2024 sẽ trả chị H nhưng đến nay vẫn chưa trả số tiền 120.000.000 đồng cho chị H.

Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 mà Trần Văn N1 đứng tên người mua thì chị L đã trả lại đủ tiền cọc và tiền phạt cọc nên chị H không tranh chấp trong vụ kiện này. Số tiền 120.000.000 đồng mà chị H tranh chấp trong vụ kiện này là tiền cọc và tiền phạt cọc của 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2024 và ngày 14/01/2024 mà chị L ký kết với người mua là chị H.

Do đó, nay chị H làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ trả chị H số tiền 120.000.000 đồng, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng chị Nguyễn Thị Mỹ L là bị đơn trình bày*:

Ngày 13/01/2024 chị H; chị T1; chị Hồ Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ phường B, thành phố G (nay là phường L, tỉnh Đồng Tháp); anh N1; anh Ngô Tấn P, sinh năm 1982, địa chỉ ấp Ô, xã T, thành phố G (nay là khu phố Ô, phường S, tỉnh Đồng Tháp) đến nhà chị. Chị T nói với chị là "L là nhà đầu tư, đất này L mua của chú L1, em nhận tiền cọc dùm chị và anh P do chị và anh P đứng bán thì khó khăn". Lúc này, chị không biết L1 là ai nhưng do tin tưởng chị T và anh P nên chị mới làm hợp đồng nhận cọc.

Tổng cộng chị nhận 02 lần tiền cọc với số tiền là 150.000.000 đồng;

Lần 01 vào ngày 13/01/2024 nhận 50.000.000 đồng của chị H thông qua chị T1 chuyển khoản cho chị.

Lần 02 vào ngày 14/01/2024 nhận 100.000.000 đồng tiền mặt của chị H và anh N1 (mỗi người 50.000.000 đồng).

Sau khi nhận tiền thì chị chuyển khoản cho anh P hết. Trong giao dịch này này chị không có lợi lộc gì.

Sau đó vài tháng thì phía anh P, chị T liên hệ với chị H nói đất không chuyển nhượng được do đường chưa làm xong, sau đó, vào ngày nào chị không nhớ rõ có chị H, anh N1, chị T, anh P, chị T1 hẹn nhau và kêu chị về ra quán cà phê. Ngày hôm đó anh P đưa cho chị số tiền 180.000.000 đồng để trả cho chị H và anh N1 (tiền này là tiền cọc trả cho chị H và anh N1 chung sau đó hai người tự làm gì làm, tự chia với nhau). Ngày hôm đó chị cũng có viết biên nhận với nội dung là trả chị H 120.000.000 đồng. Do tin tưởng anh P sẽ đưa tiền cho chị trả cho chị H nên chị đồng ý viết biên nhận nhưng nay anh P đã trốn đi không đưa tiền cho chị nên chị không có tiền trả cho chị H.

Các Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2024 và ngày 14/01/2024 (03 hợp đồng) là do chị T1 là người viết chị không có đọc lại mà ký tên vào nên không biết có thoả thuận phạt cọc gì hay không.

Nay chị H yêu cầu chị trả trả số tiền 120.000.000 đồng, chị không đồng ý vì chị không có nhận tiền, chị biết việc làm của chị là hoàn toàn sai với pháp luật nên đồng ý trả thêm số tiền là 40.000.000 đồng để bù cho bên mua.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn L1 trình bày:*

Thửa đất 129, tờ bản đồ số 28, diện tích 1517.4m^2 là của anh chuyển nhượng cho anh P (anh P là cháu họ của anh) với giá 2.200.000.000 đồng nhưng anh P mới đưa cho anh số tiền là 950.000.000 đồng nên anh chưa sang tên qua anh P được nhưng anh và anh P có thoả thuận là anh uỷ quyền cho anh P phân lô, tách thửa và chuyển nhượng. Anh P bán có lời thì anh P hưởng chỉ cần anh nhận đủ 2.200.000.000 là được. Sau đó một thời gian anh không nhớ rõ, thì anh P có kêu anh ra công chứng ký tên bán 03 lô đất cho 03 người. Anh không biết họ tên cụ thể của những người này. Sau đó mọi thủ tục đều do anh P làm, anh không biết đến nửa. Hiện anh P còn nợ anh số tiền 1.000.000.000 đồng tiền bán

đất chưa trả. Trong vụ án này anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N2 trình bày:*

Ngày 14/01/2024, anh có đứng tên người mua trong Hợp đồng đặt cọc với người bán là chị Nguyễn Thị Mỹ L phần đất chiều ngang khoảng 05 mét, chiều dài hết đất thuộc một phần của thửa đất 129, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại ấp S, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố S, phường S, tỉnh Đồng Tháp) với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 282.000.000 đồng, anh đã đưa tiền cọc cho chị L là 50.000.000 đồng, thỏa thuận chị L không bán đất cho anh thì chị L sẽ trả lại anh 50.000.000 đồng tiền cọc và trả anh 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Ngày 15/5/2024, chị Nguyễn Thị Ngọc H có đưa lại anh số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc mà chị Nguyễn Thị Mỹ L trả cho anh do chị L không làm thủ tục sang tên cho anh được nên chị L không bán đất cho anh nữa, khi đưa tiền có mặt chị L.

Nay chị H kiện chị L yêu cầu trả số tiền 120.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc mà chị L còn nợ chị H trong 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2024 và ngày 14/01/2024 mà chị L ký bán cho người mua là chị H không liên quan gì đến anh. Đến thời điểm này chị L không còn nợ anh tiền cọc và cũng không còn nợ anh tiền phạt cọc. Anh không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

** Chị Hồ Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.*

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại phường L, tỉnh Đồng Tháp nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc còn nợ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà có mặt người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; ông L1, bà T, anh N2 có đơn xin vắng mặt; chị L, anh P, chị T1 vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ vào Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn chị H khởi kiện yêu cầu bị đơn là chị L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 120.000.000 đồng theo giấy tay thoả thuận ngày 15/5/2024. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả thêm khoản tiền đền bù cho nguyên đơn là 40.000.000 đồng, chị L thừa nhận có nhận tiền cọc tổng cộng là 150.000.000 đồng, thừa nhận có lỗi và có ký tên vào hợp đồng đặt cọc, thoả thuận viết tay mà nguyên đơn cung cấp;

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn chị H và bị đơn chị L có thật, được các đương sự thừa nhận và thể hiện trong các hợp đồng đặt cọc ngày 13, 14/01/2024 mà hai bên đã ký kết. Theo hợp đồng hai bên đã giao kết, chị H đặt cọc cho chị L với số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng 02 phần đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03205 mang tên Bùi Văn L1.

Các bên thống nhất ngày 15/5/2024 hai bên đã tự nguyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thoả thuận về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền bằng thoả thuận cùng ngày 15/5/2024 do chị L viết; theo đó bên chị L sẽ trả cho chị H số tiền tổng cộng là 300.000.000 đồng, đã trả trước 180.000.000 đồng nên còn số tiền 120.000.000 đồng, các bên thoả thuận trả vào ngày 30/5/2024. Xét thấy thoả thuận giữa hai bên là tự nguyện, chị L cũng thừa nhận đã thoả thuận trả tiền như đã nêu trên. Tuy nhiên chị không đồng ý trả cho chị H do anh P không đưa tiền cho chị, ngoài lời trình bày ra thì chị không có gì để chứng minh việc anh P, chị T nhờ chị nhận tiền cọc thay. Trong quá trình giải quyết vụ án đã triệu tập anh P, chị T nhiều lần nhưng anh P, chị T vắng mặt không có ý kiến;

Đối với số tiền 180.000.000 đồng chị H đã nhận, chị H và chị L thừa nhận là tiền cọc và phạt cọc chị L đưa cho chị H là tiền chung của H và N2 hai người tự chia với nhau, chị H đã đưa anh N2 100.000.000 đồng gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc nên trong thoả thuận ngày 15/5/2024 chỉ thoả thuận thiếu chị H số tiền 120.000.000 đồng không đề cập đến anh Nghĩa L2 phù hợp.

Đối với việc chị L cho rằng nhận tiền cọc thay anh P, chị T và thoả thuận thay anh P trả tiền cọc và phạt cọc cho chị H, trường hợp có phát sinh tranh chấp thì chị L được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 229, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án;

- Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc H.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền tổng cộng là 120.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001239 ngày 23/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt 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 pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND.KV2;
- THADS.tỉnh ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Thu Thảo