

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày 22 - 8 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
phạt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Đức Hân

Bà Bùi Thuý Mở

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hải Phòng.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *NgU đơn:* Bà Đào Thị Ngọc U, nơi cư trú: phường Thuỷ NgU, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của ngU đơn:* Ông Trần Văn P, nơi cư trú: Phường Hoà Bình, thành phố Hải Phòng, là đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị H, nơi cư trú: Tổ dân phố Hoàng Động 4, phường Thiên Hương, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy S:* Bà Bùi Thị Hằng, Luật sư Công ty Luật TNHH SHM; địa chỉ: Căn HA 11-SP.11-82 Vinhomes Ocean Park 1, Kiều Kỳ, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị N, nơi cư trú: phường Lê Ích Mộc, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

NgU đơn trình bày: Thông qua người môi giới, ngày 31- 8 -2024, bà Đào Thị Ngọc U và ông Nguyễn Duy S đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng

218,76m² quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 387, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng Động 4, phường Thiên Hương, thành phố Hải Phòng đã được UBND huyện Thủy Ngũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 440259 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Duy S, và vợ là Nguyễn Thị H. Giá trị chuyển nhượng là 2.150.000.000 đồng, ông S đã nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng. Trong số tiền đặt cọc trên, bà Nguyễn Thị N có góp 60.000.000 cùng với bà U để mua chung thửa đất. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31-8-2024, hai bên cam kết trong vòng 40 ngày kể từ ngày 01-9-2024 đến ngày 11-10-2024 ông S sẽ cùng với bà U làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà U đã mời đơn vị đo vẽ để thực hiện việc kiểm tra, đo đạc toàn bộ thửa đất thì thấy: Các mốc giới hiện trạng của thửa đất thực tế có tổng diện tích 207m² nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,76m²; về hình thể thửa đất các cạnh có sự thay đổi không giống với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà U đã trao đổi với ông S và người môi giới thì được biết trong quá trình sử dụng đất, ông S và các hộ gia đình xung quanh có đổi một phần diện tích đất cho nhau để thuận tiện trong việc sử dụng nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà U đã đề nghị ông S phải làm thủ tục cập nhập diện tích thực tế của thửa đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng ông S không thực hiện.

Theo quy định tại hợp đồng đặt cọc, thì trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 01-9-2024 các bên sẽ cùng nhau làm thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng bà U không nhận được thông báo của gia đình ông S về việc thực hiện ký thủ tục sang tên chuyển nhượng vào ngày nào và ở đâu. Và ông S bà H có tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Do ông S vi phạm nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng đặt cọc nên bà U khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông S, bà H phải trả lại cho bà U số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.
- Trả tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng tính từ ngày 12-10-2024 theo quy định của pháp luật.
- Buộc ông S, bà H phải bồi thường thiệt hại bằng 2 lần số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Duy S trình bày: Ông S có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất 387 tờ bản đồ 02 tại tổ dân phố 4, phường Thiên Hương cho bà Đào Thị Ngọc U. Trước khi thống nhất việc mua bán, ông S đã trao đổi với bà U về việc trong quá trình sử dụng đất ông S và các hộ gia đình xung quanh có đổi đất cho nhau để thuận tiện cho việc sử dụng. Ông S đã thỏa thuận mua bán diện tích hiện trạng thực tế của thửa đất, vì hiện trạng thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng thực tế là không giống nhau. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà U cũng đã đến xem hiện trạng thực tế của thửa đất. Hai bên có thống nhất, trong quá trình mua bán, bên mua và người làm chứng sẽ chủ động việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, nhưng sau khi hết thời hạn 40 ngày kể từ ngày 01-9-2024, ông S không nhận được thông báo về việc ký hợp

đồng tại đầu. Ngày 14-10-2024 ông S nhận được văn bản yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà U. Sau khi nhận được văn bản của bà U, ông S cũng đã có thông báo trả lời gửi tới bà U ngày 16-10-2024. Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U, do bà U vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Toà án tU bà U mất số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 31-8-2024.

Bị đơn là Nguyễn Thị H trình bày: Bà H không biết việc ký hợp đồng đặt cọc giữa bà U và ông S, số tiền ông S nhận đặt cọc của bà U bà H cũng không nhận và không được sử dụng nên không liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông S và bà U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Trong tổng số tiền 200.000.000 đồng bà U đặt cọc cho ông Nguyễn Duy S thì có 60.000.000 đồng là tiền của bà N góp với bà U để đặt cọc mua chung thửa đất của ông Nguyễn Duy S. Bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà U đã đến thửa đất của ông S để xem xét, nhà và đất của ông S sử dụng công khai, hiện trạng thửa đất thực tế ông S, bà H đang sử dụng đã được xây hết đất, ranh giới với các hộ liền kề đều rõ ràng, trước khi thỏa thuận mua bán, bà U đã đến xem xét thực tế nhà và đất nên không thể nói là không biết hình thể thực tế thửa đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc chỉ quy định bên bán có trách nhiệm hỗ trợ việc ký giáp danh nhưng bên phía bà U không làm thủ tục chuyển nhượng nên lỗi là của bà U, đề nghị hội đồng xét xử xem xét xác định lỗi của bà U đã vi phạm hợp đồng để buộc bà U mất số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc nên được xác định là tranh chấp dân sự, bị đơn hiện đang cư trú tại phường Thiên Hương, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Hải Phòng.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2] Hợp đồng đặt cọc giữa ngU đơn và bị đơn đã ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận như sau: Bên bán (bên A): Nguyễn Duy S, bên mua (bên B): Đào Thị Ngọc U. Tài sản đặt cọc: A đồng ý bán cho B nhà-đất tại thửa 387 tờ bản đồ 02 tại thôn 4, xã Hoàng Động, Thuỷ NgU, diện tích 218,76m², kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH/00024-BB440259. Giá chuyển nhượng 2.150.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng.

[3] Ông Nguyễn Duy S xác nhận hiện trạng thửa đất hiện nay về hình thể và diện tích không đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do trong quá trình sử dụng gia đình ông S và các hộ liền kề có đổi một phần diện tích cho nhau.

Ông S trình bày trước khi ký hợp đồng đặt cọc đã trao đổi về việc các hộ gia đình có việc đổi đất cho nhau và thống nhất mua bán diện tích và hiện trạng thực tế. Bà U trình bày không được trao đổi trước. Ngoài hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các đương sự không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào khác thể hiện sự thoả thuận khác của các bên. Trong hợp đồng đặt cọc chỉ nêu bên A hỗ trợ bên B về thủ tục tách thửa, xin giáp danh các hộ liền kề, ngoài ra không có nội dung thoả thuận bên A hay bên B sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên xảy ra việc các bên đều trình bày trong thời hạn 40 ngày không được bên kia gọi để ký thủ tục chuyển nhượng sang tên. Căn cứ hợp đồng đặt cọc và sự trình bày của các bên có thể khẳng định: Hình thể và diện tích thực tế của thửa đất các bên thoả thuận chuyển nhượng không đúng với tài sản thoả thuận mua bán trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ tại phần cam kết chung: “Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình và có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh...”. Bà Nguyễn Thị H trình bày không biết việc đặt cọc giữa ông S và bà U, không được nhận số tiền đặt cọc nên không liên quan nhưng theo tài liệu do ngU đơn cung cấp có giấy hẹn ngày 14-10-2024 về nội dung có gia hạn hợp đồng đặt cọc hay không có chữ ký của ông S, bà H nên bà H trình bày không biết việc đặt cọc giữa ông S, bà U là không có căn cứ. Vì vậy, bà Đào Thị Ngọc U yêu cầu ông S, bà H phải trả lại số tiền đặt cọc là có căn cứ là được chấp nhận.

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Trong vụ án này, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến việc vi phạm hợp đồng. Bị đơn vi phạm thoả thuận, tài sản thực tế không đúng về diện tích và hình thể. NgU đơn trước khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc đã khảo sát hiện trạng thực tế của thửa đất nhưng không phát hiện về việc thửa đất có thay đổi nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc chưa quy định đầy đủ cụ thể về nghĩa vụ ai sẽ là người chủ động trong việc ký hợp đồng và làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Vì vậy việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả 2 bên nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại.

[5] Về yêu cầu tính lãi: Hợp đồng đặt cọc là biện pháp bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chính. Trong hợp đồng đặt cọc cũng đã quy định về việc hoàn trả hoặc phạt cọc nếu có vi phạm nên yêu cầu tính lãi đối của ngU đơn đối với số tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí: NgU đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn được chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 119, 328, 423, Bộ luật dân sự

năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn.

- Buộc ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Đào Thị Ngọc U, bà Nguyễn Thị N số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng. (trong đó trả cho bà Đào Thị Ngọc U 140.000.000 đồng, trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 60.000.000 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Ngọc U về việc buộc ông Nguyễn Duy S phải trả tiền lãi và tiền bồi thường thiệt hại với số tiền là 400.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Bà Đào Thị Ngọc U phải chịu 20.000.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án số 0010387 ngày 20 tháng 02 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủy NgU nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Bà Đào Thị Ngọc U còn phải nộp 10.000.000 đồng. Ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Bà Đào Thị Ngọc U, bà Nguyễn Thị N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tU án. Ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 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 TP Hải Phòng;
- VKSND cùng cấp;
- THADS TP Hải Phòng;
- Dương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai

