

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **50/2026/DS-ST**

Ngày: 25-5-2026

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 12 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Điều Thị Hạnh;

2. Ông Trần Đức Hòa;

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Lương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Lê Hồng Toàn – Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 174/2024/TLST – DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2026/QĐXXST – DS ngày 17 tháng 4 năm 2026 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1979

Nơi cư trú: thôn 15, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1995

Nơi cư trú: thôn Đức Ph, xã Bù Đ, thành phố Đồng Nai

2. Bị đơn: ông Vũ Văn H, sinh năm: 1976 và bà Ô Thị H, sinh năm: 1981

Nơi cư trú: thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Công B, sinh năm: 1977

Nơi cư trú: thôn 15, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai

4. Người làm chứng:

- ông Bùi Tiến K, sinh năm: 1972

Nơi cư trú: thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai

- ông Trần Văn Th, sinh năm: 1986

Nơi cư trú: thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07-10-2024 của nguyên đơn bà Ngô Thị Th và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Th trình bày:

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2021, bà Ngô Thị Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H thửa đất số 33, tờ bản đồ số 37 với diện tích 252,6m² và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 37 với diện tích 427,5m² cùng tài sản có trên đất (căn nhà). Tại thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có hồ sơ đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trị giá hai thửa đất trên là 950.000.000đồng. Bà Ngô Thị Th đặt cọc trước 50.000.000đồng. Các bên không thỏa thuận thời hạn đặt cọc mà thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Ngô Thị Th sẽ thanh toán thêm số tiền 850.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ngô Thị Th. Ngoài ra, bà Th với ông H bà H có thỏa thuận bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất có tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 4 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Trường hợp bên B (bên mua) không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất số tiền đã đặt cọc trên. Đến nay bà Ngô Thị Th đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông H bà H vẫn chưa tiến hành sang tên đổi sổ diện tích đất trên qua cho bà Th. Bà Th được biết hiện nay ông H và bà H đã chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho người khác là ông Trần Văn Th.

Nhận thấy việc ông Vũ Văn H bà Ô Thị H sau khi nhận tiền đặt cọc của bà Th nhưng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Th mà còn chuyển nhượng diện tích đất nói trên qua cho người khác là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th. Để đảm bảo quyền lợi ích của mình bà Th khởi kiện ông Vũ Văn H bà Ô Thị H yêu cầu Tòa giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 6 năm 2021 giữa bà Ngô Thị Th và ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H. Buộc ông Vũ Văn H và bà Ô Thị H phải trả lại cho bà Th và ông B số tiền cọc là 50.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền bà yêu cầu ông Vũ Văn H và bà Ô Thị H phải là 250.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Văn H và bà Ô Thị H nhiều lần được triệu tập nhưng vẫn vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công B vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Trần Công B trình bày:

Vào ngày 22/6/2021 ông và bà Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn H bà Ô Thị H thửa số 33 tờ bản đồ số 37 với diện tích 252,6m² và thửa số 32 tờ bản đồ số 37 với diện tích 427,5m² cùng tài sản có trên đất (căn nhà). Tại thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên thuộc trường hợp cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và đã có hồ sơ đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ban đầu khi hai bên có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trị giá hai thửa đất nói trên là 950.000.000 đồng. Bà Ngô Thị Th đặt cọc trước 50.000.000 đồng và hẹn 10 ngày sau đưa thêm 850.000.000 đồng (thỏa thuận và làm giấy vào ngày 22/6/2021). Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông H bà H không biết khi nào mới làm được giấy CNQSDĐ nên ngày 23/6/2021 hai bên đã thỏa thuận lại và lập hợp đồng đặt cọc mới với nội dung ngày 22/6/2021 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, đến khi nào hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà sẽ thanh toán thêm số tiền 850.000.000 đồng và giữ lại số tiền 50.000.000 đồng sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ cho bên ông H và bà H. Tuy nhiên đến nay ông H và bà H vẫn chưa làm được giấy CNQSDĐ nhưng đã chuyển nhượng 02 diện tích đất nói trên cho một người khác. Hiện nay ông bà vẫn có nguyện vọng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là hướng đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông H và bà H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại cho ông bà số tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Tổng số tiền vợ chồng ông bà yêu cầu ông H và bà H phải trả là 250.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Bùi Tiến K vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Tiến K trình bày: ông và vợ chồng ông B bà Th với vợ chồng ông H bà H là hàng xóm, không có quan hệ bà con họ hàng và không có mâu thuẫn gì. Ông H, bà H có 02 thửa đất liền kề nhau (thửa đất số 33,32) trên đất có 01 căn nhà tại thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai cần chuyển nhượng nên ông giới thiệu ông B bà Th về diện tích đất này. Ông B bà Th đi xem đất rồi gặp ông H bà H thỏa thuận việc chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 950.000.000đ, ông B bà Th đặt cọc 50.000.000đ, hẹn 10 ngày sau sẽ giao số tiền chuyển nhượng còn lại. Khi thỏa thuận thì ông B bà Th biết là 02 thửa đất này chưa có sổ đỏ mà mới có sơ đồ đo đạc. Ngày 22/6/2021 các bên làm giấy đề ghi nhận việc giao tiền đặt cọc và hẹn thời hạn đặt cọc 10 ngày. Còn ngày sau viết giấy là do giấy ban đầu (giấy ngày 22/6/2021) thôn trưởng không đồng ý ký nhận và do ông H bà H chưa chắc chắn là trong vòng 10 ngày sẽ làm xong giấy CNQSDĐ nên các bên thỏa thuận lại và lập lại hợp đồng đặt cọc khác không ghi nhận thời hạn đặt cọc mà chỉ hẹn khi nào ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì đưa số tiền 850.000.000đ. Ngày 23/6/2021 ông có mặt chứng kiến việc thỏa thuận và ký nhận vào hợp đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông được biết là trong thời gian đề làm giấy CNQSDĐ thì vợ trước của ông H nghe được thông tin ông H bán đất nên có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Tr (cũ) ngăn chặn việc ra sổ đỏ 02 thửa đất này do là tài sản chung của người đó và ông H nhưng chưa thỏa thuận chia tài sản nên Ủy ban nhân dân xã không thực hiện việc ký hồ sơ cho ông H. Sau đó, ông H bà H lại chuyển nhượng tiếp 02 thửa đất này cho người khác, chuyển nhượng thời gian nào thì ông không biết nhưng hiện nay 02 thửa đất này đang do người khác quản lý, sử dụng. Ngoài ra ông không chứng kiến sự việc nào khác.

Người làm chứng ông Trần Văn Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn Th trình bày: vào cuối năm 2022 ông có nhận chuyển nhượng của ông H bà H 02 thửa đất tại thôn 5, xã Nghĩa Tr, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 16, xã Nghĩa Tr, tp Đồng Nai) với giá 1.100.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ mà chỉ có trích đo 02 thửa đất là thửa số 33 tờ bản đồ số 37 với diện tích 252,6m² và thửa số 32 tờ bản đồ số 37 với diện tích 427,5m². Khi nhận chuyển nhượng hiện trạng 01 thửa đã có 01 căn nhà xây cấp IV, thửa còn lại là đất trống. Các bên có làm giấy mua bán viết tay, ông đã giao cho ông H bà H số tiền 1.000.000.000đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào có Giấy CNQSDĐ sẽ đưa đủ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng và đưa tiền thì khoảng 4 đến 5 tháng sau ông dọn đến diện tích đất nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng cho đến nay. Khi ông nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên thì ông có biết diện tích đất ông H bà H trước đó có làm hợp đồng đặt cọc bán cho bà Th nhưng ông hỏi thì ông H bà H nói đã trả cọc lại xong hết nên ông tin tưởng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th, ông không có ý kiến gì. Trường hợp ông có ý kiến yêu cầu gì đối với ông H bà H thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Th, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/6/2021, buộc ông Vũ Văn H và bà Ô Thị H trả cho bà Ngô Thị Th và ông Trần Công B số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng.

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 phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: bà Ô Thị H, ông Vũ Văn H (là bị đơn) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ ba không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Ông Trần Công B (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H và ông Trần Công B.

[2] Xét: bà Ngô Thị Th khởi kiện ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/6/2021, yêu cầu ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H trả số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000đồng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H cư trú tại thôn 5, xã Nghĩa Tr, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

[3] Xét giao dịch giữa bà Ngô Thị Th và ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H được xác lập trong năm 2022. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan có hiệu lực cùng thời điểm để giải quyết.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: bà Ngô Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập 23/6/2021, trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*. Ngày 22/5/2024, bà Ngô Thị Th nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Th vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Th yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/6/2021:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng: Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Th và ông H, bà H có lập hợp đồng đặt cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc đặt cọc giữa bà Th và ông H, bà H được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức.

[5.2] Xét nội dung của hợp đồng:

Bà Ngô Thị Th khai nhận trong ngày 22/6/2021 vợ chồng bà có thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 427,5m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 95 và diện tích đất 252,6m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại thôn 5, xã Nghĩa Tr, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 16, xã Nghĩa Tr, tp Đồng Nai) với giá 950.000.000đồng. Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên tiến hành lập giấy đặt tiền cọc (mua bán đất thổ cư). Theo đó bà Th đặt cọc trước 50.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 10 ngày. Các bên còn thỏa thuận, nếu tài sản có tranh chấp ông H bà H phải bồi thường cho ông B bà Th gấp 04 lần số tiền mà ông B bà Th đã đặt cọc cho ông H bà H. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 250.000.000đồng. Sau đó, do 02 thửa đất nói trên mới có hồ sơ đo đạc ông H bà H không biết thời gian nào sẽ thực hiện xong việc cấp giấy CNQSDĐ nên các bên thỏa thuận không có xác định thời hạn đặt cọc. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất có tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 4 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Trường hợp bên B (bên mua) không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất số tiền đã đặt cọc trên. Các bên lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021. Lời khai của bà Th và ông B phù hợp với nội dung được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc

tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 và lời khai của người làm chứng (bl số 93). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập ông H bà H nhưng ông H bà H vẫn vắng mặt xem như tự từ bỏ việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc ông H bà H cùng ông B bà Th thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc là có thật.

Bà Th khai nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bà Th và ông H bà H đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Sự việc này có ông Bùi Tiến K làm chứng. Do đó, có đủ cơ sở xác định lời khai của bà Th là có thật.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông H bà H đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[5.3] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng: Bà Th khai nhận đến trong thời gian chờ ông H bà H làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vào cuối năm 2022 ông H bà H thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho ông Trần Văn Th. Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn Th thừa nhận vào cuối năm 2022 thì ông có nhận chuyển nhượng của ông H bà H diện tích đất 427,5m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 95 và diện tích đất 252,6m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại thôn 5, xã Nghĩa Tr, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 16, xã Nghĩa Tr, thành phố Đồng Nai) với giá 1.100.000.000đồng và hiện nay ông đang quản lý sử dụng 02 thửa đất này (bl số 24). Như vậy, ông H bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Th về việc hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021

[5.4] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

Tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*”. Do đó, cần buộc ông H bà H phải trả cho bà Th ông B số tiền đặt cọc là 50.000.000đ.

Tại khoản 3 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường*”. Tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 ghi nhận: “*bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất có tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 4 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc*”. Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H bà H đã chuyển nhượng 02 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H bà H trả cho bà Th ông B tiền phạt cọc là 200.000.000đồng.

[6] Các nội dung khác:

[6.1] Về chi phí tố tụng: chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc) là 7.760.000đồng. Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*”. Do yêu cầu khởi kiện của bà Th được chấp nhận nên ông H bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc. Quá trình giải quyết vụ án, bà Th đã nộp tạm ứng trước số tiền chi phí tố tụng nói trên. Căn cứ vào Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông H bà H phải hoàn trả cho bà Th số tiền chi phí tố tụng là 7.760.000đồng.

[6.2] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Do đó, bị đơn ông H bà H chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 12.800.000đ.

[6.3] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với phù hợp với quy định của pháp luật và quan điểm giải quyết của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 166, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Th về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 giữa bà Ngô Thị Th với ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H

Buộc bị đơn ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H liên đới trả cho nguyên đơn bà Ngô Thị Th, ông Trần Công B số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000đồng. Tổng cộng số tiền là: 250.000.000đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Th số tiền chi phí tố tụng là 7.760.000đồng.

3/ Về án phí: Buộc bị đơn ông Vũ Văn H, bà Ô Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.800.000đồng.

Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Ngô Thị Th số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 6.550.000đồng theo biên lai thu tiền số 0009373 ngày 10 tháng 10 năm 2024.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu VP;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh