

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 19-6-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Trác.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Đức

2. Bà Tô Thị Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Long - *Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình tham gia phiên tòa:
Ông Lại Văn Thịnh - *Kiểm sát viên.*

Ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐXX-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: thôn Q, xã M, huyện P, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

- Chị Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1994

Nơi cư trú: thôn H, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1984

Nơi cư trú: Đ, thôn Đ, xã T, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1983 và bà Lại Thị Hồng N, sinh năm 1982

Đều cư trú: SN 29, tổ C, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1983

Nơi cư trú: SN B, tổ C, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

(Chị L, chị T, ông H đều có mặt; bà D, bà N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, người đại diện theo ủy quyền của bà D là chị Nguyễn Thị Phương L, chị Trần Thị T đều trình bày:**

Khoảng đầu năm 2023, bà D có nhu cầu nhận chuyển nhượng trang trại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 9 tại thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CK 851113 do UBND

huyện K, tỉnh Thái Bình cấp ngày 04/01/2018 mang tên ông H, bà N; hai bên thống nhất thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng như sau:

- Ngày 06/02/2023 hai bên ký Hợp đồng đặt cọc; bà D đặt cọc cho ông H, bà N số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên; cùng ngày, bà D đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và ông H, bà N đã nhận đủ số tiền này theo biên bản xác nhận về việc đặt cọc theo Hợp đồng ngày 06/02/2023.

Tuy nhiên đến năm 2025, ông H, bà N chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng, chưa tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng như các thủ tục pháp lý để dự án chăn nuôi mang tên bà D; đồng thời các tài sản gắn liền với thửa đất chưa đủ điều kiện để cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà D đã nhiều lần liên hệ đề thỏa thuận về việc yêu cầu ông H, bà N thực hiện đúng nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc nhưng đến cuối năm 2024, ông H, bà N vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ nêu trên. Ngày 09/12/2024, bà D đã gửi thông báo yêu cầu ông H, bà N thực hiện nghĩa vụ theo đúng Điều 3 của hợp đồng, trường hợp không thực hiện trước ngày 31/12/2024 thì bà D đơn phương chấm dứt hợp đồng; đến ngày 31/12/2024, ông H, bà N vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ nên bà D đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc từ ngày 01/01/2025.

Bà D đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N.

- Yêu cầu vợ chồng ông H, bà N hoàn trả cho bà D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng; tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

*** Tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Quang H và trong bản tự khai bà Lại Thị Hồng N đều trình bày:**

Đầu năm 2023, bà D có nhu cầu mua trang trại T tại xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình do ông và bà Phạm Thị T1 đồng sở hữu, diện tích: 58000m²; chia làm 02 phần; 01 phần trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 851113 do UBND huyện K, tỉnh Thái Bình cấp ngày 04/01/2018 mang tên ông và 01 phần trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 851109 do UBND huyện K, tỉnh Thái Bình cấp ngày 04/01/2018 mang tên bà T1.

Ngày 25/02/2023, sau thời gian tìm hiểu thực địa trang trại, xem hồ sơ dự án, bà D đã ký Hợp đồng đặt cọc với trang trại Thuận H1; số tiền đặt cọc phần diện tích đất của tôi là 300.000.000 đồng, của bà T1 là 700.000.000 đồng. Ngày 27/02/2023 bà T1 và bà D đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau đó bà T1 rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để làm thủ tục chuyển nhượng và bàn giao trang trại Thuận H1 cho bà D sử dụng, bà D sau đó đã đưa trang trại vào hoạt động chăn nuôi

Ngày 06/02/2023, bà D và vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc, mục đích để bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 228, tờ bản đồ số 9 tại thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 851113 do UBND huyện K, tỉnh Thái Bình cấp ngày 04/01/2018 mang tên ông H1, bà N. Bà D đã bàn giao số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; ông H1, bà N đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng từ bà D.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà D cùng bà T và ông L1 (người thân của bà D) có

đến thực địa của thửa đất của ông để kiểm tra

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông đã bàn giao ngay phần diện tích đất của mình cho bà D sử dụng để chăn nuôi; nguyên nhân khách quan do không chuyển nhượng được là do bà L2 (trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K) và cán bộ UBND huyện K bị Công an khởi tố nên các đầu mối giúp ông hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng bị đình trệ. Do các thủ tục về chuyển nhượng chưa được hoàn thiện vì lý do khách quan nên ông nhất trí chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023, và đồng ý trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), không nhất trí trả cho bà D số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng vì theo ông tìm hiểu thì thửa đất số 228, tờ bản đồ số 9 tại thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình mang tên vợ chồng ông không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tài sản gắn liền với đất, ông H1 không có yêu cầu nào khác với bà D.

* Biên bản xác minh tại UBND xã H, huyện K, tỉnh Thái Bình và Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện K đều xác định: Vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N đều chưa đến UBND xã H cũng như UBND huyện K để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng như làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 9 tại thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CK 851113 do UBND huyện K, tỉnh Thái Bình cấp ngày 04/01/2018 mang tên ông H, bà N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ và xét xử vụ án theo đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng mà pháp luật quy định. Nguyên đơn, bị đơn, đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147, Điều 156; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 116, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 276, Điều 278, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 12; Điều 177, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023 giữa bà D và vợ chồng ông H, bà N; buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là: 300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật và có quyền kháng cáo.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại thành phố T, tỉnh Thái Bình và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình giải quyết. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

[1.3] Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn ông H và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Quang H; Hội đồng xét xử xét xử coa mặt chị L, chị T, ông H; vắng mặt bà D, bà N là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-02-2023, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc viết tay chưa công chứng, chứng thực, nội dung thể hiện đầy đủ về chủ thể, về tài sản đặt cọc, thỏa thuận cọc, thời gian thực hiện, mục đích đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên và các điều khoản khác, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo Hợp đồng cho thuê đất ngày 28/12/2017 giữa ông Nguyễn Quang H với UBND huyện K, tỉnh Thái Bình có nội dung: Ông H (bên A) đảm bảo việc sử dụng đất của UBND huyện K (bên B) trong thời gian thực hiện hợp đồng, không chuyển giao quyền sử dụng đất trên cho bên thứ ba; mặt khác Luật đất đai 2013, sửa đổi bổ sung 2018 đối với cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất hằng năm không quy định về quyền được chuyển nhượng đất thuê. Khi thực hiện giao dịch đặt cọc, bà Nguyễn Thị D mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 9 tại thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình; nguồn gốc của thửa đất này là ông H thuê đất của UBND huyện K, các bên đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, bàn giao quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng không thực hiện được do vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê đất ngày 28/12/2017 giữa ông Nguyễn Quang H với UBND huyện K, tỉnh Thái Bình; lỗi thuộc về cả hai bên. Trong giao dịch dân sự nói trên, hai bên đã cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc phải biết. Như vậy có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc ngày 06/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị D và vợ chồng ông Nguyễn Quang H, chị Lại Thị Hồng N là vô hiệu. Vì vậy, các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thị D, buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Lại Thị Hồng N phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà D về việc buộc ông H, bà N phải trả cho bà D số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng, bà L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên không đặt ra giải quyết (bà L đã nộp đủ).

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu được chấp nhận; về yêu cầu số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu này, tương ứng với số tiền: $300.000.000 \text{ đồng} \times 5/100 = 15.000.000 \text{ đồng}$. Bị

đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn, tương ứng với số tiền: 300.000.000 đồng x 5/100 = 15.000.000 đồng

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147, Điều 156; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 116, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 274, Điều 275, Điều 276, Điều 278, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 12; Điều 177, Điều 188, Điều 189 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, cụ thể:

1.1 Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc buộc ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

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

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị D phải nộp 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền 14.000.000 đồng bà D đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0000960 ngày 05/3/2025 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, bà D còn phải nộp tiếp số tiền 1.000.000 đồng tiền án phí. Buộc ông Nguyễn Quang H và bà Lại Thị Hồng N phải nộp 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Ông H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà D, chị T, bà N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 Điều 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,
- Tòa án ND tỉnh Thái Bình,
- VKSND tỉnh Thái Bình,
- VKSND thành phố Thái Bình,
- Chi cục THADS thành phố Thái Bình,
- Lưu: HS-HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quang Trác