TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: **07/2026/DS-** ST
Ngày 26/03/2026

"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Toàn;

Các Hội thẩm nhân dân 1. Ông Mạc Vương Long; 2. Bà Nguyễn Thị Thúy

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ca – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Hoàng Minh Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: DS, ngày 06/10/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2026/QĐXX – ST, ngày 06 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2026/QĐST-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1982; Có mặt
Địa chỉ thường trú: Thôn L, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; Vắng mặt
Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1984 (vợ ông T); Vắng mặt
Địa chỉ thường trú: Thôn L, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1975 (vợ ông P); Vắng mặt
Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Duy T trình bày:

Do có nhu cầu mua đất, vào tháng 9/2022, ông được biết vợ chồng ông P, bà Ú đang có nhu cầu chuyển nhượng 02 thửa đất số 38 + 132 liền kề thuộc tờ bản số 03 + 03 tại địa chỉ: T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã

N, tỉnh Bắc Ninh) có tổng diện tích là 8,584,8m^2. Sau khi trao đổi, vào ngày 05/9/2022, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông P về việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên; giá mua chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); hiện trạng gồm: 01 nhà cấp 4 và có một số cây ăn quả. Để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông P số tiền là 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày 05/9/2022, hai bên sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, các bên có thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc: Nếu ông P gặp khách khác mua thửa đất trên thì ông P vẫn có quyền bán và trả lại tiền cọc cho ông hoặc nếu trong thời hạn trên mà ông chưa thu xếp đủ tiền trả cho ông P số tiền đất còn lại thì ông P vẫn tạo điều kiện trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng cho ông. Hết thời hạn 150 ngày kể từ ngày 05/9/2022, ông chưa thu xếp được tiền để trả ông P số tiền đất còn lại sau khi đặt cọc. Ông có trực tiếp 03 lần lên nhà ông P để lấy lại số tiền đặt cọc nhưng ông P không nhất trí trả. Sau đó thửa đất trên ông P đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2022. Ông không yêu cầu tính lãi số tiền trên.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

[2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2025 trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào ngày 05/9/2022, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông T về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 38 + 132 liền kề, có tổng diện tích là 8,584,8m^{2}thuộc tờ bản số 03 + 03 tại địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) thửa đất là của cá nhân ông được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P; tài sản trên đất có 01 nhà cấp 4 và có một số cây ăn quả; giá mua chuyển nhượng thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng, ông đã nhận số tiền 150.000.000đ từ ông T. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày 05/9/2022, hai bên sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Khi hết thời hạn 150 ngày ông T không đến thanh toán cho ông số tiền còn lại và làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T đã vi phạm hợp đồng.

Hiện tại 02 thửa đất trên ông đã chuyển nhượng cho người khác năm 2025. Do ông T bỏ cọc nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông trả lại tiền cọc số tiền 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

[3] Bà Nguyễn Thị U trình bày: Bà là vợ ông T, bà nhất trí với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

[4] Bà Nguyễn Thị Ú: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các biện pháp tống đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đối với bà Nguyễn Thị Ú đến Tòa án để làm việc và thể hiện quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng bà Ú vẫn vắng mặt, không đến Tòa án để làm việc, không gửi ý kiến bằng văn bản hay bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Toà án.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ông P, bà Ú vắng mặt không có lý do nên nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về tố tụng và quan điểm việc giải quyết vụ án như sau:

Về Tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phần tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đến làm việc theo triệu tập của Tòa án là vi phạm về nghĩa vụ.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 144, 147, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 328, 430, 431 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P: Buộc anh Nguyễn Văn P phải trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu);

Về lãi suất chậm Thi hành án: Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí: Ông P phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí DSST; Hoàn trả anh T số tiền 3.750.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông T khởi kiện ông P tại Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh về việc ông P không trả tiền đặt cọc; ông P hiện đang cư trú tại xã N, tỉnh Bắc Ninh. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn anh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà U, bà Ú đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Tài liệu, chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình: Hợp đồng đặt cọc, xác nhận thông tin cư trú, vận đơn.

Tài liệu, chứng cứ bên bị đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của mình: Không

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp".*

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2022 giữa ông Nguyễn Duy T với ông Nguyễn Văn P là có thật và đã được hai bên đều thừa nhận. Thửa đất thoả thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là của ông Nguyễn Văn P.

Hợp đồng đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của pháp luật dân sự, tức là bên đặt cọc ông T giao cho bên nhận đặt cọc ông P khoản tiền 150.000.000đ là tài sản đặt cọc có quy định thời hạn để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng tại phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2022, giữa các bên có ghi:

"Giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán: Để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên mua đặt cọc cho bên bán một khoản tiền trị giá 150.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 150 ngày kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc này bên mua đã giao đủ cho bên bán thể hiện tại hợp đồng đặt cọc.

Trách nhiệm các bên: Bên bán đã nhận đủ tiền cọc, số tiền còn lại sẽ được thanh toán vào ngày bên bán ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua, thời hạn không quá 150 ngày.

Bên A (ông P) đồng ý bán cho bên B (ông T) như trên nhưng nếu gặp khách bên A vẫn có thể bán cho bên khách mới và trả lại tiền cọc 150.000.000đ. Bên B nếu thu xếp được tiền thì 2 bên làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng nhưng nếu bên B trong thời gian trên không thu xếp được tiền để làm thủ tục thì bên A vẫn tạo điều kiện trả lại tiền cọc.

Như vậy, việc thỏa thuận về tiền đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên là một giao dịch dân sự; bên bán, bên mua tham gia ký hợp đồng đều thừa nhận toàn bộ nội dung ký kết đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117 và 431 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận hết thời hạn 150 ngày ông T chưa thanh toán số tiền còn lại cho ông P và sau đó ông P cũng đã bán thửa đất cho người khác. Theo thỏa thuận trong hợp đồng các bên không áp dụng chế tài mất cọc mà các bên đã thỏa thuận.

Do đó, ông T yêu cầu ông P phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Ông P cho rằng khi hết thời hạn 150 ngày ông T không đến thanh toán số tiền còn lại và làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm và không nhất trí trả tiền đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Về tiền lãi: Ông T không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét, quyết.

Về nghĩa vụ chậm Thi hành án: Các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nên áp dụng theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn P phải chịu tiền án phí DSST theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Toà án; Hoàn trả anh Nguyễn Duy T số tiền đã nộp tạm ứng án phí DSST.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 144, 147, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 430, 431 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T đối với ông Nguyễn Văn P.

Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả cho ông Nguyễn Duy T số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Về nghĩa vụ chậm Thi hành án: Kể từ ngày bản án 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2]. Về án phí: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng chẵn) tiền án phí DSST. Hoàn trả ông T số tiền 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền đã nộp tạm ứng án phí DSST theo biên lai số 0001008 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

[3]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự/.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 5 - BN;
- Phòng Thi hành án DS khu vực 5 – BN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, AV.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Toàn