

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 29/09/2025

“V/v tranh chấp hợp đặt cọc”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Chinh**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Tư Thế**;

2. Bà **Nguyễn Thị Hệ**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà **Hồ Thị Thu Nguyên** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2025/TLST-DS ngày 25/06/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST-DS ngày 25/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Lệ H**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 19 Tô Vĩnh Diện, tổ dân phố 4, phường B, tỉnh Đ

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Huy H**

Địa chỉ: 416 Hùng Vương, phường B, tỉnh Đ; Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Trần M**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Buôn E, xã C, tỉnh Đ; Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, tỉnh Đ; Có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc D1** ; Địa chỉ: 223 Hùng Vương, phường B, tỉnh Đ. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Huy H trình bày:

Vào ngày 16/04/2025, giữa bà Trần Thị Lệ H với bà Nguyễn Thị Trần M có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà H đặt cọc cho bà M để nhận chuyển nhượng của bà M thửa đất có đặc điểm: Thửa đất số 296; Tờ bản đồ số: 42; Diện tích: 161m²; Địa chỉ thửa đất: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đ; Đất đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Trần M. Giá chuyển nhượng là 480 triệu đồng. Theo thoả thuận thửa đất chuyển nhượng cam kết không dính quy hoạch, không tranh chấp, đúng diện tích trên bìa đồ.

Bà H đã đặt cọc cho bà M số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), số tiền này bà H chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Ngọc D1 (là chị em ruột với bà M). Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 16/04/2025 đến ngày 16/6/2025. Trong thời hạn đặt cọc, bà H và bà M sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại là 410.000.000 đồng cho bên bà M.

Ngoài ra hai bên còn thoả thuận thêm: Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, nếu quá thời hạn đặt cọc nêu trên, mà bà M không chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H thì bên bà M phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà H đã đặt cọc (140 triệu đồng). Ngược lại nếu bà H không mua thì sẽ chịu mất tiền cọc.

Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn đặt cọc, nhưng bà Nguyễn Thị Trần M vẫn không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có đặc điểm nêu trên cho bà H. Như vậy bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay bà Trần Thị Lệ H có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Trần M ra Tòa án nhân dân huyện K (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8- Đắk Lắk) để yêu cầu giải quyết: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Trần M phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận đặt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tổng số tiền yêu cầu bà M thanh toán lại cho bà H là 140.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Trần M trình bày:

Vào ngày 16/4/2025 bà M có bán cho bà Trần Thị Lệ H qua môi giới bà Nguyễn Thị Ngọc D1, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 42 với số tiền là 480 triệu đồng. Bên mua bà Trần Thị Lệ H có đặt cọc cho tôi số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) thông qua bà D và không gặp mặt bà H trực tiếp để làm để đặt cọc theo như hợp đồng đặt cọc vào ngày 16/4/2025 là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình mua bán do quá trình lên thổ cư và sát nhập xã yếu tố khách quan nên có sự chậm trễ về mặt thời hạn công chứng cho bà H là 10 ngày nên có sự chậm trễ. Ngoài ra, tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có ghi thoả thuận khác “ Bên A đang tiến hành pháp lý phân lô, lên thổ cư, khi nào ra trích lục thì công chứng. Nếu có trục trặc về pháp lý thì hai bên thoả thuận với nhau. Bên A đóng cọc giao đất

trước khi công chứng”. Do yếu tố khách quan nói trên nhưng tôi và bà H chưa có một cuộc gặp hay nhắn tin gọi điện thoại thì 07 ngày sau tôi đã nhận được giấy tờ từ Tòa án. Hiện nay thửa đất nói trên bà M nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc D là chị dâu của bà M đứng tên.

Nếu bà Trần Thị Lệ H vẫn tiếp tục mua lô đất nói trên bà H vẫn tiếp tục bán cho bà H theo như thỏa thuận hợp đồng, còn nếu bà H không mua thì đề nghị xem xét hủy bỏ hợp đồng đặt cọc bà M sẽ hoàn trả lại số tiền 70.000.000 đồng đã nhận đặt cọc từ bà H.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Bà D là chị dâu của bà Nguyễn Thị Trần M, bà M có nhờ bà D1 đứng tên Thửa đất số 296; Tờ bản đồ số: 42; Diện tích: 161m²; Địa chỉ thửa đất: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đ để chuyển nhượng cho bà H. Do quá trình sát nhập và làm thủ tục chuyển đổi mục đích đất và tách thửa lâu nên ngày 26/8/2025 thì bà Nguyễn Thị Ngọc D mới đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất nói trên vẫn đang đứng tên bà D nếu bà H vẫn có nguyện vọng mua thì bà M vẫn bán cho bà H theo như thỏa thuận.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày:

Chị D1 có thấy chị Nguyễn Thị Trần M đăng lô đất tại P. Bà M có hỏi thông tin và chào bà Trần Thị Lệ H, với sự quen biết và giao dịch nhiều lô trước thì bà H có đi xem đất và sau nhiều ngày xem xét và thương lượng giá thì bà H quyết định mua đất. Nhưng đến khi ra hẹn làm hợp đồng thì bà Trần Thị Lệ H bảo bạn không đi được nhờ tôi cọc thay, đến lúc giấy tờ pháp lý chậm vài ngày thì bà H yêu cầu bên bà M trả cọc, chị D1 có nói do pháp lý chậm chứ không phải không bán. Sau đó hai bên xảy ra tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 BLTTDS. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 70.000.000 đồng, là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp

đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk theo quy định tại Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2025 được ký kết giữa bà Trần Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị Trần M có nội dung: Bà H đặt cọc cho bà M để nhận chuyển nhượng của bà M thửa đất có đặc điểm: Thửa đất số 296; Tờ bản đồ số: 42; Diện tích: 161m²; Địa chỉ thửa đất: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đ; Đất đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 480 triệu đồng. Theo thỏa thuận thửa đất chuyển nhượng cam kết không dính quy hoạch, không tranh chấp, đúng diện tích trên bản đồ. Bà H đã đặt cọc cho bà M số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), số tiền này bà H chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Ngọc D1. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 16/04/2025 đến ngày 16/6/2025. Trong thời hạn đặt cọc, bà H và bà M sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà H sẽ giao đủ số tiền còn lại là 410.000.000 đồng cho bên bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D đều xác định Thửa đất số 296; Tờ bản đồ số: 42; Diện tích: 161m² là một phần của thửa đất Thửa đất số 296; Tờ bản đồ số: 42; Diện tích: 667 m² đứng tên chủ sử dụng đất của bà Trần Thị H. Sau đó bà H làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị Trần M. Bà M nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc D (bà D là chị dâu của bà M) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 16/4/2025 bà Nguyễn Thị Trần M ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H. Như vậy, tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng cùng một thửa đất cho bà H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Trần Thị H đang trong quá trình làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng chưa đứng tên bà M.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại ... khi có Giấy chứng nhận.*”. Tại thời điểm bà H và bà M ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Trần Thị H, chưa được sang tên cho bà Nguyễn Thị Trần M theo quy định. Bên cạnh đó, theo nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà M thì trong vòng 60 ngày kể từ ngày 16/4/2025 đến ngày 16/6/2025 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có ghi thỏa thuận khác “*Bên A đang tiến hành pháp lý phân lô, lên thổ cư, khi nào ra trích lục thì công chứng. Nếu có trục trặc về pháp lý thì hai bên thỏa thuận với nhau. Bên A đóng cọc giao đất trước khi công chứng*”. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận ngày 16/6/2025 và thời hạn thương lượng thêm thì giấy chứng nhận QSD đất vẫn chưa được sang tên cho bà M (Giấy chứng nhận QSD đất được sang tên Nguyễn Thị Ngọc D vào ngày 26/8/2025). Do khi thỏa thuận đặt cọc bà H không kiểm tra đầy đủ thông tin thửa đất và hai bên cũng thỏa

thuận bà M đang tiến hành pháp lý phân lô, lên thổ cư, khi nào ra trích lục thì công chúng. Nếu có trục trặc về pháp lý thì hai bên thoả thuận với nhau nhưng đến nay hai bên cũng không gặp nhau để thoả thuận. Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của bà H mà chỉ liên hệ thông qua người môi giới là bà D1.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành xác minh tại Cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất thì bà H là chủ thửa đất đang tiến hành thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất vào ngày 22/5/2025, sau đó tách thửa để chuyển nhượng cho bà M. Tuy nhiên do quá trình sát nhập đơn vị hành chính, thủ tục chuyển đổi mục đích, tách thửa dẫn đến sự chậm trễ trong việc chuyển tên quyền sở hữu cho bà M dẫn đến việc bà M không thể thực hiện đúng cam kết với bà H thuộc về khách quan.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2025 được ký kết giữa bà Trần Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị Trần M là vi phạm quy định pháp luật về nội dung, thời hạn thực hiện hợp đồng cũng đã hết, sau khi hoàn tất thủ tục các bên không tiếp tục ký kết hợp đồng, lỗi không hoàn toàn thuộc về chị M nên bà M không phải chịu phạt tiền cọc.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2025 được ký kết giữa bà Trần Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị Trần M, buộc bà Nguyễn Thị Trần M phải trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà Trần Thị Lệ H số tiền 70.000.000 đồng là có cơ sở.

[3]. Về án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 144, Điều 147, Điều 186, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ H.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2025 được ký kết giữa bà Trần Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị Trần M, buộc bà Nguyễn Thị Trần M phải trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà Trần Thị Lệ H số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) của bà Trần Thị Lệ H

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 quy định 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 Trần M phải chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Buộc bà Trần Thị Lệ H phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền số tiền 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002211 ngày 25/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Trương Văn Chinh

