

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THẾ
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: **04/2025/DS-ST**
Ngày 08/01/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hải Đăng

2. Ông Lục Viết Sang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Duy Tùng- Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2024/TLST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số:125/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông [Nguyễn Văn L](#), sinh năm 1976. Địa chỉ: [Thôn T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông [Trần Văn H](#), sinh năm 1969. Địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Vắng mặt.

• *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà [Nguyễn Thị V](#), sinh năm 1975; [Thôn T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Có mặt.

2. Bà [Nguyễn Thị H1](#), sin năm 1969; [Tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#)- Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn (ông [Nguyễn Văn L](#)) trình bày:

Ngày 16/5/2022, ông [L](#) đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông [Trần Văn H](#). Theo đó, ông [L](#) đã đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông [H](#) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 08, diện tích 1037m², địa chỉ thửa đất: [Tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#). Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 16/5/2022 đến hết ngày 26/6/2022. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông [L](#) đã hoàn thành việc thanh toán số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông [Trần Văn H](#).

Hai bên thống nhất giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất là 2.800.000.000 đồng, trong hợp đồng đặt cọc ông [L](#) đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông [H](#) nhận tại nhà ông [H](#), số tiền còn lại ông [L](#) và ông [H](#) thỏa thuận sẽ thanh toán hết khi các bên làm xong các thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông [L](#) như thỏa thuận. Do ông [H](#) vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc và ông [H](#) đã không thể chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho ông [L](#) theo đúng thỏa thuận nên ông [L](#) đòi lại tiền cọc là 100.000.000 đồng, nhưng ông [H](#) không trả lại tiền cọc. Vì vậy, ông [L](#) đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông [Trần Văn H](#) phải hoàn trả lại cho ông [L](#) số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông [L](#) rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông [H](#) phải chịu tiền phạt cọc, bồi thường cho ông [L](#) số tiền 100.000.000đ, chỉ yêu cầu ông [H](#) phải hoàn trả cho ông [L](#) số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ngoài ra ông [L](#) không yêu cầu gì khác.

Bị đơn (ông [Trần Văn H](#)) trình bày: Ông [H](#) và ông [Nguyễn Văn L](#), sinh năm 1976 ở tại địa chỉ [thôn T xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) có thỏa thuận với nhau về việc ông [H](#) sẽ bán cho ông [L](#) thửa đất số 84, tờ bản đồ số 08, diện tích 1307m², ở tại địa chỉ [tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#). Giá bán theo thỏa thuận là 2.800.000.000 đồng (Hai tỉ tám trăm triệu đồng), ông [H](#) đã nhận cọc của ông [L](#) 100.000.000đ ở tại nhà ông [H](#), thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 16/5/2022 đến ngày 26/6/2022. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết khi các bên làm xong các thủ tục chuyển nhượng. Nhưng từ thời điểm hết thời hạn đặt cọc đến nay do thửa đất nhà ông [H](#) và đất ruộng vẫn ở trong cùng một bìa đồ nên ông [H](#) chưa tách sổ và làm các thủ tục chuyển nhượng được. Đến nay ông [L](#) khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc, ông [H](#) đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng ông [H](#) chưa có, nếu khi nào ông [H](#) có điều kiện trả ông [H](#) sẽ trả lại ông [L](#); còn về số tiền 100 triệu đồng phạt cọc ông [L](#) yêu cầu, ông [H](#) xác định ông [H](#) không sai, ông [H](#) vẫn đồng ý bán thửa đất cho ông [L](#) nhưng ông [L](#)

không mua nữa nên ông H không đồng ý thanh toán số tiền phạt cọc 100 triệu đồng cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị V) trình bày: Việc ký kết mua bán đất là công việc của ông L- chồng bà V, và trong hợp đồng đặt cọc của chồng bà V chỉ có chồng bà V ký với ông H việc mua bán giữa chồng bà V và ông H, bà V không được biết và cũng không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị H1): Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và cũng không gửi ý kiến, văn bản đến Tòa án, vì vậy không có lời khai trong hồ sơ.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng theo quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản đúng quy định của pháp luật, đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 chưa chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 328; Điều 351; Điều 428; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 217, Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Trần Văn H phải có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Văn L số tiền ông L đặt cọc là: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với yêu cầu buộc ông Trần Văn H phải chịu tiền phạt cọc trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn L số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005116 ngày 03/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế. Ông Trần Văn H phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về **thủ tục tố tụng:**

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông [Trần Văn H](#), bà [Nguyễn Thi H1](#) được Toà án triệu tập, thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải hợp lệ đến lần thứ hai và đã được Toà án triệu tập họp lệ đến phiên toà xét xử lần thứ 2 nhưng đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự có tên nêu trên.

[2]. Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ đơn khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L](#), đây xác định là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].1. Ông [Nguyễn Văn L](#) và ông [Trần Văn H](#) tự nguyện thỏa thuận về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được xác nhận là hợp đồng hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

[2].2. Xét yêu cầu của ông [Nguyễn Văn L](#) yêu cầu ông [Trần Văn H](#) phải phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), thấy rằng: Thừa đất mà ông [H](#) và ông [L](#) thỏa thuận đặt cọc để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông [H](#) và vợ là [Nguyễn Thi H1](#). Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 16/5/2022 đến hết ngày 26/6/2022, trong thời hạn này ông [H](#) phải làm xong thủ tục tách thửa đối với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng, hết thời hạn này nếu ông [H](#) chưa tách được thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì ông [L](#) có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Phía ông [H](#) thừa nhận đã không thực hiện việc tách thửa theo như thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông [H](#) vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất tuy nhiên ông [L](#) không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nữa do đã hết thời hạn đặt cọc mà ông [H](#) vẫn chưa làm thủ tục tách thửa được. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa ông [H](#) và ông [L](#) không có thỏa về việc gia hạn thời hạn làm thủ tục tách thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vì vậy, xác định ông [H](#) đã vi phạm về thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông [L](#) có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và có quyền yêu cầu ông [H](#) hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông [L](#) về việc buộc ông [H](#) phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền ông [L](#) đặt cọc cho ông [H](#) là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2].3. Đối với yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa phía ông [L](#) là nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông [H](#) phải bồi thường tiền phạt cọc số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Xét là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, cần đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của ông [L](#).

[3]. Về án phí: Yêu cầu của ông [Nguyễn Văn L](#) được chấp nhận, vì vậy ông [L](#) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông [Trần Văn H](#) phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 328; Điều 351; Điều 428; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 217, Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L.](#)

Buộc ông [Trần Văn H](#) phải có nghĩa vụ hoàn trả ông [Nguyễn Văn L](#) số tiền ông [L](#) đặt cọc là: 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L](#) đối với yêu cầu buộc ông [Trần Văn H](#) phải chịu tiền phạt cọc trả cho ông [Nguyễn Văn L](#) số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông [Nguyễn Văn L](#) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông [Nguyễn Văn L](#) số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005116 ngày 03/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế. Ông [Trần Văn H](#) phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, 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.

Báo cho đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án vắng mặt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án;
- Lưu.

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

Nguyễn Xuân Toàn