

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DMC  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 25 /2025/DS-ST  
Ngày: 04-3-2025  
V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DMC, TỈNH TÂY NINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phan Thị Mai Dung.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Ông Huỳnh Trung Tấn.
- Ông Trần Thạch Cương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Mai Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 496/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Chị Dương Thị Kim T, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 01, ấp TP, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**Bị đơn:** Anh Phan Tiết L, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp 1, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 10 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Dương Thị Kim T trình bày:

Ngày 11-11-2023, chị nhận chuyển nhượng của anh L phần đất có diện tích ngang trước 7m, ngang sau 6,5m x dài 40m, tọa lạc tại ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh với số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 11-11-2023, chị đặt cọc cho anh L số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 25-11-2023, chị đặt cọc cho anh L số tiền 10.000.000 đồng và hẹn 30 ngày kể từ ngày 11-11-2023 đến ngày 11-12-2023 hai bên sẽ công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng thì chị thanh toán số tiền còn lại cho anh L.

Đến ngày hẹn anh L không làm thủ tục chuyển nhượng, nhiều lần chị yêu cầu anh L trả lại số tiền 30.000.000 đồng nhưng anh L không trả nên chị khởi kiện yêu cầu anh L trả cho chị số tiền 60.000.000 đồng (30.000.000 đồng tiền cọc, 30.000.000 tiền phạt cọc) và huỷ giấy đặt cọc ngày 11-11-2023. Nay chị rút lại yêu cầu phạt cọc.

*\* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-11-2024, bị đơn anh L trình bày:*

Anh L xác nhận có chuyển nhượng cho chị T phần đất thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 21 có diện tích ngang trước 7m x dài 40m, tọa lạc tại ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh với số tiền 150.000.000 đồng. Anh xác nhận chữ ký và viết trong hợp đồng đặt cọc là của anh và anh có nhận của chị T số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Do anh không tách thửa đất trong phần đất chung mà anh được hưởng thừa kế cùng với anh em nên anh không tách giấy để chuyển nhượng cho chị T được. Anh đồng ý trả cho chị T số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc và xin không phạt cọc vì anh không có khả năng.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC.*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2013 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Kim T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023 giữa chị Dương Thị Kim T với anh Phan Tiết L. Anh L có trách nhiệm trả lại cho chị T số tiền 30.000.000 đồng. Chị T rút yêu cầu phạt cọc nên đình chỉ yêu cầu phạt cọc của chị T. Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Chị Dương Thị Kim T khởi kiện yêu cầu anh Phan Tiết L trả cho chị T số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng và huỷ hợp đồng đặt cọc. Anh L có địa chỉ tại xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện DMC.

Chị T có đơn đền đê nghị giải quyết vắng mặt, anh L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến tham gia phiên tòa. Căn cứ 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Kim yêu cầu anh Phan Tiết L trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 11-11-2023, chị Dương Thị Kim T và anh Phan Tiết L có thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất toạ lạc tại Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh có diện tích ngang trước 7m, ngang sau 6,5m x dài 40m, mục đích sử dụng: đất lúa. Hai bên đã đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 11-11-2023 đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 25-11-2023 đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng và hẹn 30 ngày kể từ ngày 11-11-2023 đến ngày 11-12-2023 hai bên sẽ ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng thì chị T phải thanh toán cho anh L số tiền còn lại được thể hiện rõ trong hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-11-2024, anh L cũng thừa nhận anh L và chị T có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023, chữ viết và chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc là của anh và anh có nhận của chị T tiền đặt cọc 30.000.000 đồng. Trong Biên bản lấy lời khai anh L xin cho anh 30 ngày sẽ thanh toán cho chị T số tiền 30.000.000 đồng anh đã nhận cọc, còn tiền phạt cọc cho anh xin. Tuy nhiên đến ngày hẹn anh L vẫn không thanh toán cho chị T.

Theo Hợp đồng anh L có nhận của chị T số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, anh L thừa nhận chữ viết và chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của anh L nên anh L có trách nhiệm trả cho chị T số tiền 30.000.000 đồng là phù hợp. Ghi nhận chị T không yêu cầu phạt cọc nên Toà án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị T.

[3] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023 được ký kết giữa chị Dương Thị Kim T với anh Phan Tiết L thể hiện ngày 11-12-2023 hai bên sẽ ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh L không thực hiện nên chị T khởi kiện. Tại Biên bản lấy lời khai anh L cũng thống nhất trả lại tiền cọc cho chị T không tiếp tục việc chuyển nhượng nên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023 giữa chị T với anh L là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của chị Dương Thị Kim T đối với anh Phan Tiết L.

Buộc anh Phan Tiết L có trách nhiệm trả cho chị Dương Thị Kim T số tiền đặt cọc là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

2. Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 11-11-2023 được ký kết giữa anh Phan Tiết L và chị Dương Thị Kim T

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Kim T về yêu cầu phạt cọc.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, chị Dương Thị Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Phan Tiết L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng anh L còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Anh Phan Tiết L chịu 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng).

Chị Dương Thị Kim T không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000đ (một triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0008246 ngày 01-11-2025 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp 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 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.

7. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H. DMC;
- Chi cục THADS H. DMC
- Đương sự;
- Lưu VT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Phan Thị Mai Dung**

